



Oslo

Boligbygg Oslo KF

Årsberetning 2022

1	Styrets beretning	3
2	Ansvarsområde	8
3	Måloppnåelse, resultater og risikovurderinger	11
3.1	Situasjonsbeskrivelse.....	11
3.2	Mål, tiltak og resultatindikatorer	14
3.3	Styring og kontroll	20
4	Sammenligning av regnskap og budsjett	21
4.1	Driftsregnskapet	21
4.2	Investeringsregnskapet.....	22
4.3	Balanseregnskapet.....	28
4.4	Forretningsmessige indikatorer	29
4.5	Noter til regnskapet.....	29
5	Særsilt rapportering	48
5.1	Tiltak for å forbedre service overfor brukerne.....	48
5.2	Saksbehandlingstid	48
5.3	Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsetting	48
5.4	Universell utforming.....	49
5.5	Tiltak/aktiviteter i Oslo kommunes folkehelseplan	50
5.6	Likestillingstiltak rettet mot byens egne innbyggere.....	52
5.7	Rapportering innen HR-området samt helse- miljø- og sikkerhet (HMS)	52
5.8	God praksis på tillitsbasert styring og ledelse	55
5.9	Bruk av konsulenter.....	55
6	Utarbeidelse av Oslo kommunes miljø- og klimarapport	56
6.1	Kortfattet omtale av miljø- og klimaarbeidet i eget foretak	56
6.2	Klimabudsjettet	58
6.3	Status for miljø – og klimaarbeidet i Oslo kommune.....	58
7	Oppfølging av verbalvedtak og flertallsmerknader.....	59
7.1	Utkvittering av bystyrets merknader og verbalvedtak	59
7.2	Merknader fra kommunerevisjonen og kontrollutvalget	62
8	Regnskapsrapporter	64

1 Styrets beretning

Styrets sammensetning

Foretakets styre har i 2022 hatt følgende sammensetning;

oppnevnt av byrådet:

styreleder:

Gisele Marchand

nestleder:

Stine Rolstad Brenna

styremedlemmer:

Frode Meinich, Andreas Iversen, Karin Lindgård og Steinar Manengen fram til 4. april da han ble erstattet av Bjørn Holm.

styremedlemmer valgt av og blant de ansatte:

Vivian Bousoula har representert de ansatte i 2022 sammen med Odd Dagfinn Øien fram til april, deretter sammen med Åsmund Floten.

Byrådet ved byråden for næring og eierskap 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 2022 behandlet 123 saker fordelt på åtte ordinære og to ekstraordinære møter. Det årlige foretaksmøtet ble avholdt i 4. april 2022. I tillegg har det vært to kontaktmøter med byrådsavdelingen.

Måloppnåelse 2022

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. Året har vært preget av behov for omprioriteringer av ressursene som følge av behovet for flyktningeboliger til Ukrainske flyktninger og et leverandørmarked preget av prisvekst, ressurs- og leveranseutfordringer. Til tross for dette har foretaket for regnskapsåret 2022 kunnet opprettholde et forsvarlig nivå innen drift og vedlikehold av eiendomsmassen. Vedlikeholdsinnsatsen har vært høy og kostnadene til forvaltning, drift og vedlikehold har vært på et nivå som i større grad enn tidligere bidrar til et verdibevarende vedlikehold av bygningsmassen. Styret mener foretaket leverer godt på tildelingsbrevet for 2022.

Styret har i strategien for foretaket pekt ut fire fokusområder; kapasitet, bomiljø, porteføljetilpasning og egen effektivitet og finansiering.

Kapasitet

Det ble i 2022 fremskaffet 139 nye boliger for kommunal utleie. Dette er noe færre enn ambisjonen på 150. Særlig første halvdel av 2022 var preget av høy fremskaffelsesaktivitet. Andre halvår ble preget av en tilspisset finansieringssituasjon, da budsjetterte og forventede Husbanktilskudd falt bort. I tillegg ble forventet salgsaktivitet satt på vent som følge av behovet for å vurdere alle aktuelle eiendommer for mulig bruk til flyktningformål. I 2022 ble det derfor kun solgt fire boliger. Av de 139 kjøpsforpliktelsene som ble inngått, ble 97 overtatt og satt i produksjon i 2022. Alle kjøp og salg er gjort til markedsmessige vilkår.

I foretakets strategi ønsket styret å prioritere boligfremskaffelse til de med de største livsmestringsutfordringene. Dette både fordi kommunens boligbehovsplan viser et stort behov for flere tilpassede boliger med base, og også fordi mangelen på denne typen boliger skaper store utfordringer i bomiljøer og forvaltning. Styret ser at det også i 2022 har vært utfordrende å få realisert denne type boliger, og har støttet administrasjonen i å utforske nye metoder sammen med bydelene for å dekke dette behovet.

Porteføljetilpasning

Operativ ledighet i porteføljen

Antall boligtildelinger og leiekontraktsfornyelser er på nivå med foregående år. I 2022 har den gjennomsnittlige operative ledigheten vært 4,3 %, det vil si 0,3 prosentpoeng høyere enn målet på 4,0 %. Ledigheten hadde en svakt synkende tendens gjennom året og lå ved utgangen av året på 4,1 %. Dette skyldes hovedsakelig at leverandørene har fått bukt med en del av kapasitetsproblemene som gjorde seg gjeldende under pandemien – på grunn av smittevernsrestriksjoner og karantene/sykefravær. Disse forsinkelsene ga effekt gjennom hele året.

Vedlikeholdsetterslep i porteføljen

Vedlikeholdsetterslepet estimeres til 1,3 mrd kr ved årsslutt 2022. Tilsvarende estimeres vedlikeholdsbehovet for de neste fem år til 1,6 mrd kr. Samlet estimeres postene til 2,9 mrd kr. Alle omtalte beløp inkluderer mva. Vedlikeholdsetterslepet er beregnet etter felles metode for Boligbygg og Oslobygg.

Boligbygg har gjennom 2022 gjennomført vedlikehold for 442,4 mkr og rehabiliteringsprosjekter inklusive brannsikringstiltak for 600,1 mkr. Til sammen utgjør dette 1.042,5 mkr. Til sammenlikning ble det gjennomført tilsvarende tiltak for 852,2 mkr i 2021. Økningen er et resultat av forbedret planlegging og styring av prosjekter fra tidlig fase til gjennomføring, samt bedre samhandling på tvers i foretaket knyttet spesielt til mer effektive anskaffelser og bedre utnyttelse av tilstandsdata.

Det er i 2022 gjennomført 90 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.

For å sikre en mest mulig bærekraftig eiendomsportefølje og -drift, har foretaket i 2022 utarbeidet en miljøstrategi som skal gjelde for 2023-2025. Her er hovedtemaene energibruk,

transport, økologi og avfall, innkjøp og ombruk. Mål og handlingspunkter har vært fulgt opp gjennom en standard miljøoppfølgingsplan som styrende dokument i hvert enkelt vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekt. Boligbygg er partner i EU-prosjektet REBUS hvor målet er å få til en bredere og raskere implementering av gjenbrukte byggematerialer. Gjennom 2022 har Boligbygg startet arbeidet med sertifisering innen ISO 1401 innen miljø.

Bomiljø

I tett samarbeid med bydelene har Boligbygg også i 2022 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. Styret opplever likevel 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. Ved inngangen til 2023 er foretaket bekymret for at foretakets krevende økonomiske fremtidsutsikter vil sette ressursinnsatsen på bomiljøområdet under press.

Det har gjennom året vært jobbet aktivt med å styrke dialogen med bydeler og beboere for målretting og koordinering av innsats for bomiljø. Styret har også hatt et eget møte og befaring sammen med Boligbyggs beboerråd.

Finansiering og effektivitet

Boligbyggs rammebetingelser og økonomiske utsikter har preget styrets arbeid i 2022. Etter to år med pandemi og en krevende geopolitisk situasjon går det mot en tid med økende usikkerhet og utfordringer for Norge og norsk næringsliv. Boligbygg merker også disse utfordringene og har over tid hatt en kostnadsutvikling som viser at sentrale kostnadsgrupper øker. Leverandørmarkedet preges av prispress og knapphet på råvarer samtidig som prisen på energi øker kraftig. Det er forventet at Boligbygg i årene som kommer kan komme i en situasjon hvor veksten i leieinntektene stiger mindre enn veksten i forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnadene. Samtidig som omfattende investeringer og tilhørende låneopptak gir økte finanskostnader. Videre er det et sterkt fall i mva.-kompensasjonen.

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 verdivarende drift og vedlikehold. I en presset økonomisk situasjon vil styret måtte redusere planmessig vedlikehold av boligporteføljen, i stedet for å fortsette innsatsen med å redusere vedlikeholdsetterslep.

Foretakets strategi og framtidsutsikter

I lyset av den økonomiske utviklingen og endringer i rammebetingelser gjennom 2022, mener styret det er behov for å revurdere ambisjoner og fremdrift for den vedtatte strategien mot 2025. Det er særlig fokusområdet «Finansiering og effektivisering» som vil måtte prioriteres fremover. Situasjonen krever at foretaket jobber både for å endre og/eller kompensere for endringene, og samtidig jobber med å utfordre egne arbeidsprosesser og ambisjoner for å skape «mest bolig for hver krone». Styret vil fortsette dialogen med Byrådsavdeling for næring og eierskap (NOE) for å finne løsninger til beste for både foretaket og Oslo kommune. Renteøkninger og bortfall av tilskudd, sammen med foretakets finansieringsmodell, hindrer lønnsomhet i foretakets investeringer i rehabilitering og kjøp for å møte kommunens boligbehov. Styret vil

parallelt jobbe med ulike metoder for boligfremskaffelse som kan kompensere for et krevende boligmarked med relativt få tilbud.

Den økte lønns- og prisveksten generelt, og en sterk kostnadsvekst innenfor byggenæringen spesielt, kommer i tillegg og utfordrer foretakets evne til å levere forvaltning, drift og vedlikehold på et forsvarlig og forventet nivå i årene fremover. 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

Foretaket hadde i 2022 et negativt netto driftsresultat på 54,9 mkr. I forhold til det budsjetterte netto driftsresultatet var dette imidlertid et positivt avvik på 46,1 mkr. Dette positive avviket medførte at foretaket brukte 82,1 mkr i disposisjonsfond og ikke de budsjetterte 128,2 mkr for å dekke inn dette merforbruket samt de budsjetterte overføringene til investering.

Investeringer

Foretaket har i 2022 investert for 1 674,5 mkr av et justert budsjett på 2 147,6 mkr. Avviket på 473,0 mkr er relatert til ubrukte kjøpsmidler med 365,9 mkr. Flyktningssituasjonen medførte at foretaket ikke klarte å oppnå salgsmålene for året. Salgsinntekter er en viktig finansieringskilde for Boligbygg, og en svekkelse av disse resulterte i at virksomheten måtte redusere kjøpsaktivitetene. Videre har redusert gjennomføring av rehabiliterings-/utviklingsprosjekter samt brannsikring av kommunale gårder bidratt til et mindreforbruk på 103,6 mkr. Styret vil benytte mindreforbruket fra 2022 til å styrke 2023-budsjettet for fortsatt gjennomføring av rehabiliterings- og utviklingsprosjekter samt kjøp av eiendom. Finansieringen av investeringsaktivitetene i 2022 ble avsluttet med et udekket beløp. Dette skyldes at Oslo kommune ikke tok opp lån som forutsatt for å finansiere investeringene. Foretaksstyret forutsetter at bystyret senere i år vil vedta at det udekkede beløpet fra 2022 (587,6 mkr) finansieres i 2023.

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. Styret har tatt forbehold om kompensasjonskravet ved innsending av de terminvise skattemeldingene.

Internkontroll og HMS

Arbeidet med tre linjer i interkontrollen er videre ført i 2022. Styret har gjennom året vedtatt og fulgt opp en risikobasert internrevisjonsplan. Det er gjennomført tre internrevisjoner som er behandlet og fulgt opp av styret. Internrevisor har vurdert helhetlig og integrert risikostyring, IT-Sikkerhet, kvalitetsarbeid og bruk av kvalitetssystemet. Funn og konklusjoner fra alle de gjennomførte revisjonene er rapportert til foretaksstyret. Det ble ikke avdekket alvorlige feil. Mindre avvik og forbedringsforslag innarbeides fortløpende.

Styret er gjennom året holdt orientert om foretakets kvalitetsarbeid, med revisjoner av arbeidsprosesser og rutiner, avvikshåndtering, samt eksterne leverandørrevisjoner med vekt på HMS og etterlevelse av Oslomodellen, samt foretakets arbeid mot arbeidslivskriminalitet.

Det er foretatt risikovurderinger av tildelingsbrevet, korrupsjon og misligheter samt sentrale prosesser. Foretaket har gjennom året forbedret og intensivert arbeidet med å ivareta ansattes sikkerhet i møte en økende uro i bomiljøene.

Oslo, 9. mars 2023

Styret i Boligbygg Oslo KF

Gisele Marchand
(styreleder)
sign.

Stine Rolstad Brenna
sign.

Frode Meinich
sign.

Andreas Iversen
sign.

Karin Lindgård
sign.

Bjørn Holm
sign.

Vivian Bousoula
sign.

Åsmund Floten
sign.

2 Ansvarsområde

I henhold til Tildelingsbrevet for 2022 skal Boligbygg 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 31.12.2022:

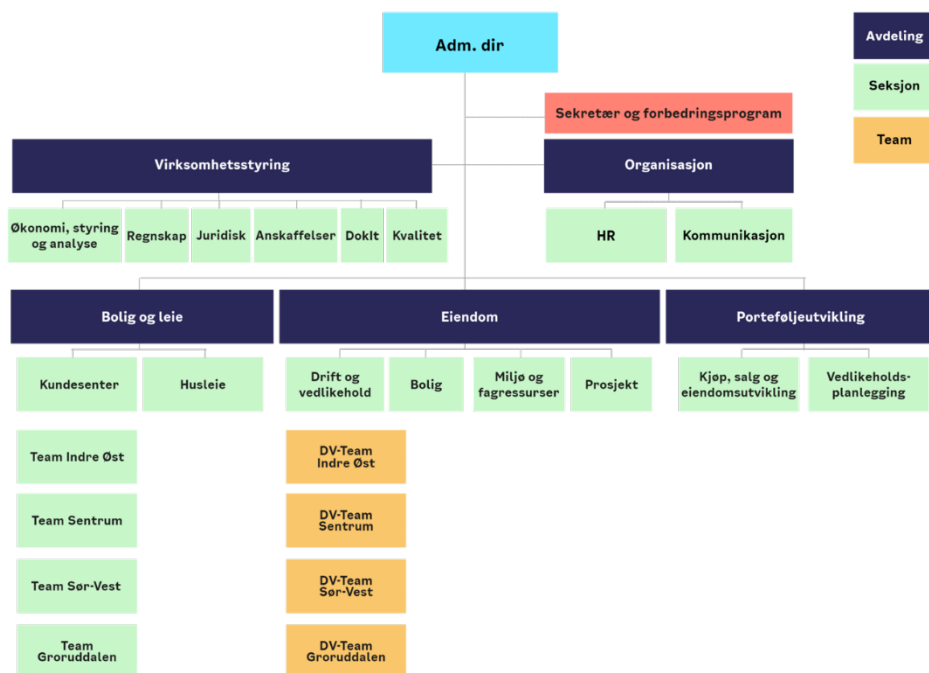
Bydel	Boliger	Andre objekter	Objekter totalt
Bydel Alna	825	131	956
Bydel Bjerke	471	82	553
Bydel Frogner	575	118	693
Bydel Gamle Oslo	1 700	298	1998
Bydel Grorud	592	118	710
Bydel Grünerløkka	1 376	221	1597
Bydel Nordre Aker	498	94	592
Bydel Nordstrand	429	87	516
Bydel Sagene	2 101	145	2246
Bydel St. Hanshaugen	415	86	501
Bydel Stovner	597	203	800
Bydel Søndre Nordstrand	481	295	776
Bydel Ullern	279	147	426
Bydel Vestre Aker	453	127	580
Bydel Østensjø	809	238	1047
Bærum kommune	1	-	1
Ås kommune	1	2	3
Totalsum	11 603	2 392	13 995

Oversikt over boliger fordelt etter eierform pr 31.12.2022:

Bydel	Boliger totalt	Heleide kommunale	Borettslag	Sameier	Aksje/Annet
Bydel Alna	825	237	542	45	1
Bydel Bjerke	471	207	110	154	-
Bydel Frogner	575	337	30	204	4
Bydel Gamle Oslo	1 700	1 152	228	269	51
Bydel Grorud	592	229	315	48	-
Bydel Grünerløkka	1 376	955	222	198	1
Bydel Nordre Aker	498	320	73	105	-
Bydel Nordstrand	429	196	191	40	2
Bydel Sagene	2 101	2 002	42	57	-
Bydel St. Hanshaugen	415	306	31	76	2
Bydel Stovner	597	381	116	100	-
Bydel Søndre Nordstrand	481	120	241	120	-
Bydel Ullern	279	158	55	65	1
Bydel Vestre Aker	453	353	46	52	2
Bydel Østensjø	809	414	339	56	-
Bærum kommune	1	-	-	1	-
Ås kommune	1	1	-	-	-
Totalsum	11 603	7 368	2 581	1 590	64

Oversikt over boliger fordelt etter type/formål pr 31.12.2022:

Bydel	Ordinær	Omsorg	Omsorg +	HC	PU	Ungbo	Prestebolig	Totalsum
Bydel Alna	734	26	-	40	23	1	1	825
Bydel Bjerke	336	34	80	16	5	-	-	471
Bydel Frogner	388	162	-	3	12	7	3	575
Bydel Gamle Oslo	1 519	58	-	61	27	32	3	1 700
Bydel Grorud	419	31	90	50	-	2	-	592
Bydel Grünerløkka	1 211	-	97	45	4	16	3	1 376
Bydel Nordre Aker	313	26	91	2	63	2	1	498
Bydel Nordstrand	334	48	-	10	35		2	429
Bydel Sagene	1 987	43	-	12	8	50	1	2 101
Bydel St. Hanshaugen	377	31	-	2	1	4	-	415
Bydel Stovner	519	54	-	5	19		-	597
Bydel Søndre Nordstrand	388	30	-	61	-	2	-	481
Bydel Ullern	169	16	61	13	20		-	279
Bydel Vestre Aker	381	15	-	11	41	4	1	453
Bydel Østensjø	548	120	83	18	39	1	-	809
Bærum kommune	1	-	-	-	-	-	-	1
Ås kommune	1	-	-	-	-	-	-	1
Totalsum	9 625	694	502	349	297	121	15	11 603



Bemanning;

	01.01.2022	01.01.2023	Endring
Ansatte	172	175	3
Årsverk	165	171	6

Boligbygg har hatt en økning på tre årsverk i 2022. Økningen kan forklares med økt bemanning knyttet til kontraktforvaltning som en konsekvens av stadig mer krevende leieforhold samt innleie erstattet med fast ansatte.

3 Måloppnåelse, resultater og risikovurderinger

3.1 Situasjonsbeskrivelse

Resultatene for 2022 viser at Boligbygg har levert godt på målene om å fremskaffe flere kommunale boliger og å redusere vedlikeholdsetterslepet gjennom rehabilitering. For planlagte vedlikeholdstiltak og løpende vedlikehold har det vært høy aktivitet. På enkelte områder har imidlertid enkelte av rammeavtalepartnerne hatt problemer med å levere. Dette har forsinket enkelte tiltak.

Fremskaffelsen av nye boliger er forankret i foretakets fremskaffelsesstrategi. 2022 var preget av høy fremskaffelsesaktivitet i første halvår. Andre halvår ble preget av en tilspisset finansieringssituasjon, hvor bortfall av budsjetterte Husbanktilskudd og redusert salgsaktivitet forhindret samme kjøpstakt som i første halvår. Det ble inngått avtaler om kjøp av 134 boliger i løpet av året. Totalt ble det overtatt 97 boliger og solgt fire uegnede boliger. Alle kjøp og salg er gjort til markedsmessige vilkår.

Som følge av flyktningssituasjonen stanset Boligbygg salg av boliger som kunne vurderes for midlertidig og/eller alternativ bruk tidlig i 2022. Dette skjedde på et tidspunkt hvor omfang og behov for flyktningeboliger var ukjent. Boligbyggs vedtatte budsjett for salg av boliger tilsvarer et salgsmål på ca. 50 boliger, et måltall som det uansett ikke har vært realistisk eller mulig å oppnå. Manglende salgsinntekter har redusert kjøpsaktivitetene i andre halvår noe da salgsinntekter er forutsatt å finansiere kjøpsbudsjettet. Situasjonen rundt boliger til flyktninger ble mer avklart mot slutten av 2022, og Boligbygg intensiverte derfor arbeidet med å avklare og klargjøre salgsubjekter opp mot årsskiftet for realisering i 2023.

Til tross for at vedlikeholdskostnadene til Boligbygg har økt de siste årene, har bygningsmassen 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.

For regnskapsåret 2022 har foretaket, til tross for store kostnadsøkninger knyttet til energi, samt prisøkninger innen en rekke innsatsfaktorer knyttet til bygg og anlegg, kunnet opprettholde et forsvarlig nivå innen drift og vedlikehold av eiendomsmassen. En av forklaringene til dette er at årets vedlikeholdsbudsjett ble styrket med 125,7 mkr som følge av at Boligbygg har kunnet løse opp en avsetning etter tidligere års mindreforbruk. Foretaket ble også gjennom året kompensert for økte kostnader til energi.

Fremover i planperioden antas det at prispresset innen en rekke områder vil belaste foretakets budsjett betydelig. I tillegg er det, basert på erfaringene så langt, ventet en ytterligere reduksjon i andel av boligmassen som det kreves mva.-kompensasjon for. Samlet sett vil dette kunne belaste foretakets budsjetter betydelig og medføre kutt i drift- og vedlikehold fremover.

Arbeidet med brannforebyggende tiltak og bedret brannsikkerhet er videreført som et høyt prioritert område. I 2022 ble det i investeringsregnskapet samlet brukt omlag 54 mkr på spesifikke og målrettede brannsikkerhetstiltak som branndeteksjon og sprinkling i eiendomsmassen. Det har vært tre dødsbranner i Boligbyggs eiendomsmasse i 2022. To av disse brannene var i boliger med tilrettelagte tjenester. Begge disse eiendommene var detektert og sprinklet.

Arbeidet med å etablere miljøledelse i henhold til ISO 14001 er igangsatt, og det ble gjennomført en forrevisjon på ISO-sertifiseringer innen miljø og kvalitet med plan om en sertifisering innen sommeren 2023. Oslo kommunes miljøkrav er innarbeidet, og følges opp, i alle foretakets nye inngåtte kontrakter.

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.

Ny husleie- og bostøtteordning

I tiden fra bystyrets vedtak om å videreføre ordningen med gjengs leie, men samtidig endre bostøtteordningen, har det vært jobbet med en ny bostøtteforskrift og utviklingen av et nytt IT-system for å håndtere ordningen. I denne perioden har bostøtte og leieinnbetaling vært håndtert gjennom en overgangsordning, og Boligbyggs egne IT-ressurser har måttet benytte store deler av sin kapasitet i arbeidet med å utvikle systemet. Systemet ble implementert 1. november og fra denne dato opphørte overgangsordningen og en ny husleie- og bostøtte ordning trådte i kraft.

Bortfall av tilskudd fra Husbanken

Husbankens tilskuddsordning knyttet til kjøp av eiendom ble permanent avvirket i Statsbudsjettet for 2023, men allerede sommeren 2022 fikk foretaket avslag på en rekke av tilskudds-søknadene. Bortfallet av de budsjetterte statlige tilskuddene ble for 2022 kompensert gjennom kommunale overføringer.

Flyktningsituasjonen

Flyktningene fra Ukraina har ankommet i en relativt jevn strøm gjennom 2022. I løpet av 2022 ligger kommunen an til å bosette ca 2.500 flyktninger, hvorav anslagsvis 90 % er fra Ukraina. Boligbyggs arbeid med bosetting må nå sies å være nærmest fullt ut integrert i de regulære prosessene. De fleste flyktningene som bosettes i Boligbyggs boligmasse har så langt flyttet inn i allerede eksisterende boligkapasitet.

Statsstøtteproblematikk i forbindelse med tidligere eiendomskjøp

Den juridiske oppfølgingen av disse sakene ivaretas av Oslo kommune v/ Kommuneadvokaten. I rettstvisten med Grønnegata 21 AS (statsstøtte) skal anken fra Oslo kommune behandles i Høyesterett. Saken er berammet til 18.- 20. april 2023.

Organisasjonen har i 2022 jobbet mye med sikkerhet for ansatte og utvikling av HMS-området. Det har også vært jobbet med kvalitetsutvikling, etterlevelse og etikk, samt oppfølging av arbeidstidsbestemmelsene. Sykefraværet gjennom 2022 har vært på 6,2 %. Boligbygg har videreført samarbeidet med Beboerrådet, og jobbet med bomiljøtiltak og beboermedvirkning.

Nøkkeltall	Resultat 2018	Resultat 2019	Resultat 2020	Resultat 2021	Resultat 2022
Produksjonsmidler:					
Boliger	11 060	11 231	11 355	11 377	11 467
Presteboliger	34	29	23	15	15
Ungbo	123	124	123	121	121
Totalt antall boliger	11 217	11 384	11 501	11 513	11 603
Næringslokaler/parkering	1 632	1 869	2 180	2 301	2 388
Totalt antall objekter	12 849	13 253	13 681	13 814	13 991
Produksjon (volum):					
Tildelte boliger etter boligvedtak	1 484	1 533	1 649	1 491	1 539
Kontraktsfornyelser	1 446	1 677	1 704	1 744	1 864
Produktivitet:					
Leieinntekt pr m2 bta	1 398	1 468	1 480	1 499	1 564
FDV-kostnad pr m² pr år basert på felles kontoplan	815	908	921	1 054	1 120
Normtall Holtenøkkelen	1 128	1 150	1 173	1 233	1 274

Tabellen viser en økning i antall boliger fra 11.513 til 11.603 fra 2021 til 2022. Dette er en økning på 90. Både antallet nytildelinger og antallet fornyelser er noe høyere enn i 2021. Disse to størrelsene kjennetegnes av naturlige/tilfeldige svingninger, og avvikene som er konstatert gir så langt ingen indikasjoner på noe trendsifte hva gjelder omløpshastigheten i boligmassen. Når det gjelder FDV pr m² bruttoareal, så viser regnskapet også i 2022 at foretaket ligger betydelig under normtallene i Holtenøkkelen.

3.2 Mål, tiltak og resultatindikatorer

Resultatindikatorer	Resultat 2020	Resultat 2021	Måltall 2022	Resultat 2022	Avvik 2022
Operasjonell ledighet i %	4	4	4	4	- 0
Salg og avgang av boliger	29	57	40	4	36
Kjøp og tilgang av boliger	146	99	120	97	23
Sluttkostnad delt på samlet styringsramme for samlet portefølje av ferdigstilte bygg	-	n/a	n/a	n/a	n/a
Andel prosjekter ferdigstilt til avtalt tid	1	n/a	1	n/a	n/a
Andel nye bygg som tilfredsstillende passivhusstandard	1	n/a	1	n/a	n/a
Andel fossilfrie byggeplasser/totalt antall byggeplasser	1	n/a	1	n/a	n/a
Andel nullutslipps tjenestebiler under 3500 kg.	1	1	1	1	0
Andel nullutslipps kjøretøy på biodrivstoff over 3500 kg.	n/a	n/a	100	n/a	n/a

3.2.1.1 Foretakets husleieinntekter

Hovedprinsipp: 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 markedsleia, 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.

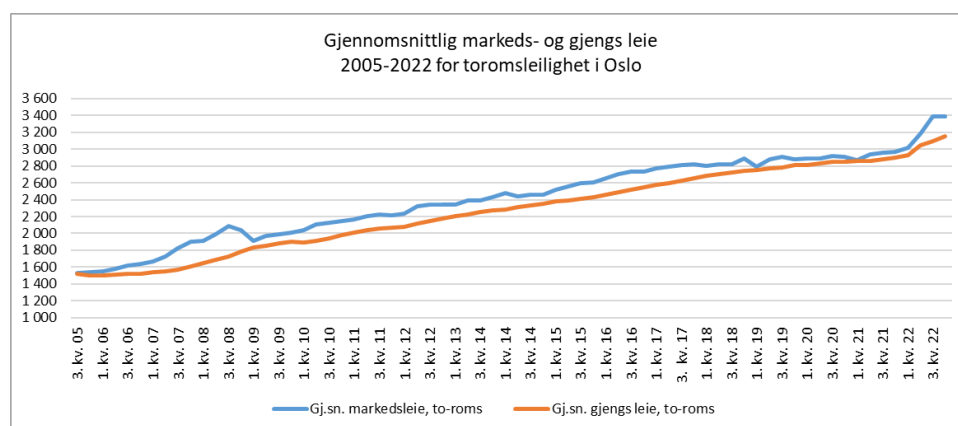
Gjennom en utredning i 2020, etterfulgt av bystyrebehandling, ble det fastslått at ordningen med gjengs leie skal videreføres i årene som kommer. Samtidig ble det bestemt at den kommunale bostøtteordningen skulle legges om. Den nye bostøtteordningen, hjemlet i en egen forskrift, har to komponenter, henholdsvis i) en flat komponent som gis til alle beboere som betaler gjengs leie og ii) en behovsprøvd komponent. Den flate komponenten er fastsatt til 11 % av gjengs leie og innebærer at ingen beboere betaler høyere leie enn 89 % av gjengs leie. Den nye bostøtteforskriften trådte i kraft 1. november 2022 med virkning fra faktureringen for desember 2022.

Leieinntektene i 2022

Boligbyggs fakturerbare leieinntekter utgjorde 1.607 mkr i 2022. Dette innebærer at de fakturerbare leieinntektene har økt med 77 mkr eller 5,0 % fra 2021. Av dette er ca 4,2 % prisvekst og ca 0,8 % volumeffekt. I tillegg kommer et leieinntektsbortfall på ca 64 mkr som ble kompensert gjennom redusert overføringskrav. Dette er leieinntektsbortfallet er en følge av politiske vedtak i 2019 og 2020. Dels dreier dette seg om effekten av en «frysituasjon» hva gjelder leiereguleringer. Dels gjelder det innføringen av en særskilt subsidiert leieprissats for samlokaliserte boliger med baser, og at Boligbygg har tatt over forvaltningen av et større antall slike boliger fra bydelene.

Leieprisutviklingen

Boligbygg fremskaffer statistikk for markedsleie og gjengs leie hvert kvartal. Nedenstående figur viser utviklingen gjennom de seneste årene for en gjennomsnittlig toromsleilighet. I følge statistikken for 4. kvartal 2022 var gjennomsnittlig gjengs leie 3.156 kr/m², mens gjennomsnittlig markedsleie var 3.387 kr/m². Gjengs leie lå altså 6,8 % lavere enn markedsleia. Det seneste året (4. kvartal 2021 - 4. kvartal 2022) har markedsleia økt med 14,2 % mens gjengs leie har økt med 8,7 %. Til sammenlikning har den gjennomsnittlige KPI-utviklingen det seneste år vært 5,9 %.



Utestående fordringer husleierestanser

Boligbygg har et mål om at utestående fordringer knyttet til eksisterende leieforhold ikke skal overstige 0,9 % av totalt utfakturert beløp seneste 12 måneder. Dette er den viktigste måleindikatoren for effektiv husleieinnkreving. Gjennomsnittlig for 2022 har utestående fordringer ligget på 0,75 %, og ved utgangen av året ligger tallet på 0,63 %. Restanser knyttet til opphørte leieforhold, noe som håndteres av foretaket selv før oversendelse til Kemnerkontoret, utgjør 21,9 mkr. I tillegg er det 45,5 mkr i fordringer som ligger til kort- eller langtidsovervåking hos Kemnerkontoret. Sistnevnte krav er avskrevet i regnskapet.

3.2.1.2 Kapasitetsutnyttelsen i boligmassen

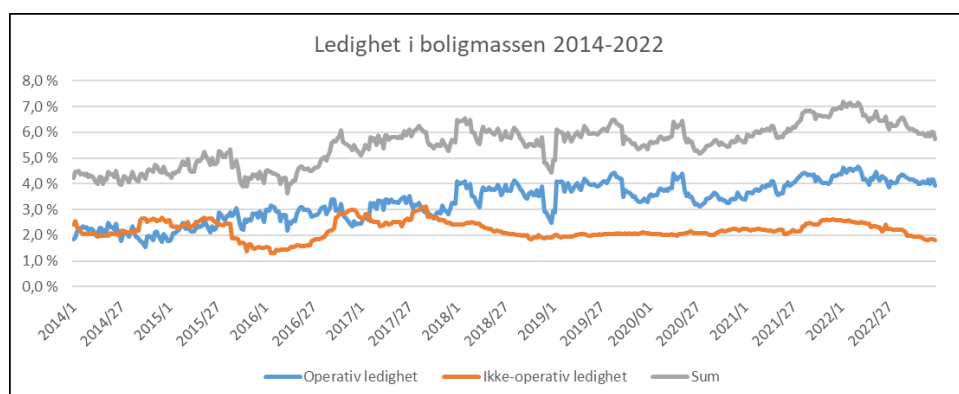
Utleiegraden beskriver andelen boliger som til enhver tid er utleid, og har sin motsats i ledighetsprosenten. Den samlede gjennomsnittlige ledigheten har i 2022 vært 6,5 %, som er 0,2 prosentpoeng høyere enn i 2021. Det er kun boliger og ikke for eksempel parkeringsplasser som inngår i måltallet. Ledighet 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 utflyttende 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 2022 har den gjennomsnittlige operative ledigheten vært 4,3 %, det vil si 0,3 prosentpoeng høyere enn målet. Til sammenlikning var den operative ledigheten i 2021 eksakt 4,0 %.

Gjennom året har den operative ledigheten stort sett svingt mellom 4,0 % og 4,5 %. Svingningene skyldes i hovedsak tilfeldige variasjoner med hensyn til tidspunkter for utflytting, og de må anses som normale. Foretaket gikk inn i året med en underliggende operativ ledighet rundt 4,5 %. Siden da har ledigheten vist en svakt synkende tendens, slik at den ved utgangen av året ligger rundt 4,1 %. 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 tømming, tilvisningsstopp og omplassering. I 2022 var den gjennomsnittlige ikke-operative ledigheten 2,2 %. 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.



3.2.1.3 Fremskaffelse og boligbehovsplanen

Boligbygg har hatt høy kjøpsaktivitet i første halvår og gjennom sommeren. Det ble inngått kjøpekontrakt på 99 boliger i løpet av 2022, hvorav 90 boliger ble overtatt i løpet av året, blant disse

48 boliger i tre bygårder i Sinsenveien. Det ble i tillegg overtatt 7 boliger med kontrakt fra tidligere år, slik at det totalt ble overtatt 97 boliger i løpet av 2022.

Ved årsskiftet har Boligbygg 28 inngåtte kontrakter hvor boligen kommer til levering i 2023 eller senere. I tillegg har Oslo kommune meldt forkjøp på tre bygårder i bydelene Grünerløkka og St. Hanshaugen på til sammen 40 boliger ("RSV-porteføljen"). Det forventes at bygårdene kan tas over i 2023. Boligordreserven til Boligbygg (fremtidige forpliktelser) er følgelig på 68 boliger ved inngangen til 2023.

Fremskaffelsesstrategien og boligbehovsplanen er retningsgivende for foretakets boligfremskaffelse. Et boligmarked med høy etterspørsel og stigende priser i 2022 har begrenset kjøpekraften gitt i kjøpsbudsjettet for året. Oslo kommune har behov for flere små og mellomstore heleide bygg, som er egnet til leietakere med behov for tilpasning og tilrettelegging. Nedleggelse av institusjonsplasser forsterker dette behovet. Det er utfordrende å tilby dette i borettslag, sameier eller større heleide bygg. Boligbygg må ta i bruk flere virkemidler i fremskaffelsen enn kjøp i markedet, og har derfor arbeidet med langsiktige utviklingsprosjekter i 2022.

Det er solgt fire uegnede eiendommer i 2022. På salgssiden har foretaket i tillegg jobbet langsiktig med avklaring for en del langtidsledige eiendommer med til dels svært krevende behov og løsninger. Boligbygg har samarbeidet inn i Eiendoms- byfornyelsesetatens (EBYs) prosjekt "Strategi for ledige bygg", hvor hensikten er å løfte inn løsningsforslag og finansieringsbehov for en større portefølje på tvers av foretakene eller å selge ut eiendommene.

3.2.1.4 Tilstandsanalyse og vedlikeholdsetterslep

Boligbygg og Oslobygg utarbeidet våren 2022 ett felles notat hvor omforent metode for beregning av vedlikeholdsbehov samt nødvendige definisjoner ble beskrevet. Metoden markerer et tydelig skille mellom vedlikeholdsetterslep og vedlikeholdsbehov, og er i tråd med metodikken foretaket benyttet i årsberetningen for 2021. Vedlikeholdsetterslepet estimeres til 1,3 mrd kr ved årsslutt 2022. Tilsvarende estimeres vedlikeholdsbehovet for de neste fem år til 1,6 mrd kr. Samlet estimeres postene til 2,9 mrd kr. Alle omtalte beløp inkluderer mva.

Foretakets vedlikeholdsstyring bygger på oppdaterte tilstandsanalyser (nivå 1 etter NS 3424) med tilhørende vedlikeholdsplaner på byggnivå i tråd med føringer gitt i tildelingsbrevet fra Oslo kommune. I tillegg har foretaket i 2022 vedtatt en ny vedlikeholdsstrategi som gir gode, retningsgivende rammer for foretakets vedlikeholdsarbeid. Det utøkte volumet av gode, oppdaterte tilstandsdata har gjennom 2022 gitt ytterligere styrke til arbeidet med styring av det planlagte vedlikeholdet.

3.2.1.5 Rekord i gjennomføring av vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter

Boligbygg har gjennom 2022 gjennomført vedlikehold for 442,4 mkr og rehabiliteringsprosjekter inklusive brannsikringstiltak for 600,1 mkr. Til sammen utgjør dette 1.042,5 mkr. Dette er det høyeste produksjonsvolumet innen vedlikehold og rehabilitering siden foretaket ble opprettet. Til sammenlikning ble det gjennomført tilsvarende tiltak for 852,2 mkr 2021. Økningen er et resultat av forbedret planlegging og styring av prosjekter fra tidlig fase til gjennomføring, samt bedre samhandling på tvers i foretaket knyttet spesielt til mer effektive anskaffelser og bedre utnyttelse av tilstandsdata.

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 2022 erfart en god samhandling med Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og andre kommunale etater og enheter.

3.2.1.6 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 har 18 §13-bygg (definert av OBRE), men i tillegg har Boligbygg gjort en selvstendig vurdering og definert 107 bygninger som særskilte brannobjekter med forhøyet tilsyn og kontroll.

I 2022 er det benyttet om lag 12,6 mkr til spesifikke og målrettede tiltak knyttet spesifikt til brannsikring av kommunale gårder. I tillegg inkluderes ulike brannsikringstiltak i flere av rehabiliteringsprosjektene.

Utleie av kommunale boliger har en forhøyet brannrisiko, og det har i 2022 vært 23 branner i foretakets eiendommer. Tre av brannene har vært i fellesområder, mens resten er branner i leiligheter. Det har vært tre dødsbranner i Boligbygg sin eiendomsmasse i 2022. To av disse brannene var i boliger med tilrettelagte tjenester. Begge disse eiendommene var detektert og sprinklet. En brann var i ordinær bolig, med kun deteksjonsanlegg.

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.

3.2.1.7 Sikkerhet for ansatte, leietakere og leverandører - SHA

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 medarbeiderne og leverandører som jobber ute. Blant annet har det blitt gjennomført opplæring og det er innført nye rutiner for å forebygge og håndtere vold og trussel-hendelser.

Overgangen til ny versjon av HMSREG har vært noe utfordrende, både av teknisk art, men også ressursbruk internt. Det nye systemet medførte blant annet behov for opplæring av våre leverandører.

Følgende kontroller er gjennomført for å sikre samsvar med Byggherreforskriften:

Type	Beskrivelse	Antall
SHA-befaring	Sikre samsvar iht HMS i Byggherreforskriften	18
KU- befaring	Sikre samsvar iht § 14 i byggherreforskriften - utførelsesfasen	9
Seriøsitetsskontroll	Krav jfr Oslomodellen - kontroll av lønns- og arbeidsvilkår	1
Tilstedekontroller	Krav jfr Oslomodellen – registrering på byggeplass	25
Andel fagarbeidere	Krav jfr Oslomodellen er 50%	38,8%
Andel lærlinger	Krav jfr Oslomodellen er 10%	9,6%

3.2.1.8 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. Boligbyggs innsats er bredspektret

- 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 vakter- og vaktmestertjenester, renhold, utvidede renovasjonstjenester, mv. – ikke minst for å demme opp for husbråk, narkotikaomsetning, forsøpling, etc.
- Trygghetsskapende byggetekniske tiltak som god belysning og ikke minst installering av elektroniske adgangssystemer.
- Tilrettelegging for gårdskomiteer.
- Samarbeid med bydelene 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 2022 har samarbeidet med bydel Sagene om tilrettelegging for etableringen av en lenge etterspurt gårdskomite i en av de større bygårdene i bydel Sagene, Dannevigsvue 7/ Arendalsgata 3, vært viktig. Helt på tampen av året vedtok også byrådet i Oslo en ny Oslo-standard for bomiljøarbeid i kommunale boliger. Selv om angjeldende standard tilligger AIS-sektoren (inklusive bydelene) vil den legge føringer også for Boligbygg.

3.2.1.9 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 2022 – med sammenlikningstall for 2019, 2020 og 2021.

Måleindikator	2019	2020	2021	2022*
Begjæringer om utkastelser: betalingsmislighold	983	609	315	769
Begjæringer om utkastelser: manglende kontraktsfornyelse	70	68	47	115
Begjæringer om utkastelser: kontraktsbrudd/midl.forføyning	46	48	26	52
Begjæringer totalt	1099	725	388	936
Saker trukket - betalingsmislighold	822	497	231	605
Saker trukket - andre årsaker	56	63	40	85
Saker trukket - totalt	878	478	271	690
Gjeninnsatte (flyttet tilbake) - betalingsmislighold	46	35	11	25
Gjennomførte utkastelser – betalingsmislighold	161	112	83	95
Gjennomførte utkastelser – andre årsaker	60	53	32	60
Gjennomførte utkastelser – totalt	221	148	116	155

*91 saker ubehandlet per 17.01.2023

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. Fra 2022 er man tilbake til en normalsituasjon.

3.3 Styring og kontroll

Boligbygg har etablerte rutiner for systematisert arbeid med risikostyring. Foretakets internkontroll opererer med tre forsvarslinjer der KPMG i 2022 var internrevisor med direkte rapportering til foretakets styre. Det er i 2022 gjennomført tre interne revisjoner innen følgende områder: 1) Helhetlig og integrert risikostyring, 2) IT-Sikkerhet, 3) Kvalitetsarbeid - bruk av Kvasys. Funn og konklusjoner fra alle de gjennomførte revisjonene er rapportert til styret. I tillegg utførte internrevisjonen en revisjon av utleie av næringseiendom på oppdrag fra foretakets ledelse. Det ble ikke avdekket alvorlige feil i rapportene, og mindre avvik og forbedringsforslag er innarbeidet fortløpende.

Kommunerevisjonens rapporter «Planlegging av anskaffelser» og «Eiendomsforvaltning tomme bygg» er fulgt opp. Når det gjelder risiko for skred foretas det geotekniske vurderinger der vi graver eller fundamenterer. Det er også krav til 3. partskontroll når slike forhold rammesøkes.

For å sikre en god utførelse og forståelse av kvalitetsarbeid i Boligbygg er det gjennomført en rekke aktiviteter i 2022. De viktigste er; oppdatering av prosesskart, dokumentkontroll, opplæringsaktiviteter og samarbeid med Oslobygg. Det ble i juni gjennomført en forrevisjon på

ISO-sertifiseringer innen miljø og kvalitet, basert på denne er det besluttet å gjennomføre sertifiseringsrevisjon i juni 2023.

Boligbygg har gjennomført en modenhetsanalyse av anskaffelsesfunksjonen og vil utarbeide anskaffelsesstrategi basert på denne i løpet av 2023, inkludert mål knyttet til innovasjon.

4 Sammenligning av regnskap og budsjett

4.1 Driftsregnskapet

Avvik mellom justert budsjett og regnskap 2022

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

Foretaket hadde i 2022 et negativt netto driftsresultat på 54,9 mkr mot et budsjettert netto driftsresultat på 101,0 mkr. Dette imidlertid et positivt avvik på 46,1 mkr. Dette positive avviket medførte at foretaket brukte 82,1 mkr i disposisjonsfond og ikke de budsjetterte 128,2 mkr for å dekke inn merforbruket, samt de budsjetterte overføringene til investering.

Sum driftsinntekter viste et positivt avvik på 80,3 mkr. De fakturerbare salgs- og leieinntektene bidro positivt med 13,4 mkr, men i aller størst grad skyldes det store avviket overføringer og tilskudd fra egen eierkommune som viste et positivt avvik på 55,7 mkr, herav bidro kompensasjon for økte strømkostnader med 43,8 mkr og støtte til etablering av boliger til flyktninger fra Ukraina med 9,3 mkr.

Driftsutgiftene hadde i 2022 et merforbruk i forhold til justert budsjett på 38,7 mkr. Lønns- og sosiale utgifter viste et mindreforbruk på 11,4 mkr. Av dette bidro færre ansettelser enn budsjettert med anslagsvis 4,6 mkr, og lavere innbetalinger til Oslo pensjonsforsikring enn budsjettert med vel 5,6 mkr. Kjøp av varer og tjenester inklusive overføringer til andre viste et merforbruk på 43,7 mkr. Av dette bidro strøm og brenselkostnadene til 36,1 mkr og husleie til borettslag og sameier med 8,6 mkr av dette merforbruket. Også vedlikehold viste et merforbruk på 12,8 mkr, dette er i all hovedsak knyttet til etableringen av boliger til flyktninger fra Ukraina. Kontor og administrasjonskostnader viste et mindreforbruk på 9,5 mkr, 7,6 mkr av dette er relatert til rettssaken i Grønnegata 21 der de budsjetterte kostnadene ikke kom til utbetaling i 2022. Øvrige avvik er relatert til en rekke mindre avvik, blant annet viste drift av eiendoms-massen et mindreforbruk på 2,2 mkr og tap på fordringer et mindreforbruk på 2,2 mkr.

Netto finans viste et merforbruk på 1,9 mkr i 2022. Dette skyldes enn økning i rentenivået utover det som lå til grunn i budsjettet.

Redegjørelse for budsjettjusteringer i løpet av 2022

Gjennom 2022 fikk foretaket økt overføringskravet da inntektsbortfallet knyttet til frysved-takene ble 11,0 mkr lavere enn opprinnelig antatt. På grunn av dette ble også driftsinntektene budsjettmessig økt med 11,0 mkr. Rammebetingelsene i Dok. 3 2022, ga ikke rom for tilstrekkelig med budsjettmidler for å kunne ivareta nødvendig vedlikehold. Foretaket valgte å styrke driftsbudsjettet ved å bruke av tidligere avsetninger (disposisjonsfond) med til sammen

142,7 mkr. Disse midlene ble brukt til å styrke vedlikeholdsbudsjettet med 120,2 mkr og til å øke overføringer til investeringsregnskapet for finansiering av klimatiltak (20,0 mkr) og økning i investeringer kjøp av maskiner og utstyr (2,5 mkr).

Økonomireglementet krever at mindre innbetalte avdrag tilknyttet udekkede beløp ikke skal komme til gode i driftsregnskapet. Av den grunn overføres den beregnede besparelsen fra drifts- til investeringsregnskapet. Dette vil igjen redusere behovet for nye låneopptak i det kommende budsjettåret. For budsjettåret 2022 ble det derfor foretatt en budsjettjustering der avdrag på lån ble redusert med 19,2 mkr og at tilsvarende beløp ble overført til investeringsregnskapet. Sistnevnte er en del av beløpet på 41,7 mkr tilknyttet overføring til investeringsregnskapet.

Driftsinntekter	økt med	11,0 mkr
Kjøp av varer og tjenester	økt med	120,2 mkr
Overføring til eierkommune	økt med	11,0 mkr
Avdrag på lån	redusert med	19,2 mkr
Bruk av disposisjonsfond	økt med	142,7 mkr
Overføring til investeringsregnskapet	økt med	41,7 mkr

Årsaksforklaring til større endringer mellom regnskap 2022 og regnskap 2021

De samlede driftsinntektene i 2022 økte med 144,5 mkr fra 2021. Av dette utgjør salgs- og leieinntekter en økning på 76,5 mkr (økning på 55) og økte overføringer fra egen eierkommune med 55,7 mkr. Sistnevnte er i all hovedsak relatert til støtten knyttet til økte strømkostnader med 43,8 mkr og støtte til etablering av boliger til flyktninger fra Ukraina med 9,3 mkr. Videre er mva.-kompensasjonen 10,2 mkr høyere i 2022 enn i 2021, dette skyldes høyere aktivitetsnivå innen drift av eiendomsmassen og vedlikehold.

Lønn og sosiale utgifter viser en kostnadsøkning på 10,2 mkr. Endringen forklares i hovedsak med effekten av lønnsoppgjøret 2022 samt overheng fra 2021. Kjøp av varer og tjenester inklusive overføringer til andre viser en samlet kostnadsøkning på 128,0 mkr. Herav utgjør økte vedlikeholdskostnader 55,5 mkr og økte kostnader innen drift av eiendomsmassen 14,9 mkr. Videre viser strøm og brensel en økning i kostnadene på 17,3 mkr og husleie til forretningsfører en økning på 14,2 mkr. Merk at økningen i flere av kostnadspostene fra 2021 til 2022 i stor grad skyldes rene prisstigningseffekter og ikke nødvendigvis økt aktivitetsnivå.

Videre viser regnskapet at overføringskravet økte med 12,6 mkr fra 2021 til 2022.

Netto finans økte fra 2021 til 2022 med 27,4 mkr. Økning i rentekostnader på lån i lånefondet samt økt rentebærende gjeld forklarer dette.

4.2 Investeringsregnskapet

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

Investeringer

Foretakets samlede investeringsutgifter for 2022 viser 1.674,5 mkr, herav er det investert i anleggsmidler for 1.097,1 mkr og i tillegg dekket inn tidligere års udekkede beløp med

577,4 mkr. Samlet mindreforbruk knyttet til investeringer i anleggsmidler er på 473,0 mkr, følgende budsjettposter inngår:

Kjøp av maskiner og utstyr

Det er regnskapsført 2,1 mkr innenfor denne budsjettposten, justert budsjett var på 3,5 mkr. Mindreforbruket relateres til forsinket fremdrift innen videreutvikling av forvaltnings- og prosjektstyringssystemet.

Diverse rehabiliterings- og utviklingsprosjekter inkl. brannsikring

Foretaket har i 2022 brukt 600,1 mkr til brannsikrings-, rehabiliterings- og utviklingsprosjekter. Justert budsjett for de tilsvarende postene var på 703,7 mkr. Avviket mot budsjett på 103,6 mkr forklares med endringer i fremdriftsplanene for enkeltprosjekter. Blant annet ble oppstarten av rehabiliteringsprosjektet Sinsen panorama utsatt til 2023, dette prosjektet representerer alene et mindreforbruk i forhold til budsjett på 31,7 mkr.

Kjøp av eiendom

I 2022 er det bokført 441,6 mkr til kjøp av boliger til vanskeligstilte og kjøp av aksjer og andeler i eiendomsaksjeselskaper. Samlet regulert budsjett for disse to budsjettpostene var på 807,5 mkr. Mindreforbruket i regnskapsåret ble dermed på 365,9 mkr. Mye av årsaken til dette mindreforbruket er at foretaket måtte holde igjen kjøpsaktiviteten, da foretakets investeringer blant annet forutsetter større salgsinntekter som finansieringskilde. Utover året viste det seg at salgsmålene ikke var mulige å oppnå, dette hadde sin årsak i blant annet den uavklarte situasjonen knyttet til flyktningestrømmer fra Ukraina.

Klimatiltak

Budsjettposten Klimatiltak viste et beskjedent mindreforbruk 2,0 mkr av et regulert budsjett på 54,8 mkr.

Finansiering av investeringer

Totalt finansieringsbehov for 2022 beløp seg til 1.674,5 mkr. I tillegg til ordinære investeringsinntekter på 1.045,2 mkr, ble det overført 41,7 mkr fra driftsregnskapet. I tillegg ble 587,6 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 2022 er på 40,4 mkr. Totalt var det justerte budsjettet på 142,0 mkr. Differansen på 101,6 mkr forklares i noen grad med et noe lavere aktivitetsnivå enn budsjettet, men hovedårsaken er at foretaket i 2022 ikke kunne kreve mva.-kompensasjon for mer enn vel 45 % av eiendomsporteføljen, mens investeringsbudsjettet la opp til nærmest full mva.-kompensasjon. Mindreinntekten knyttet til mva.-kompensasjon vil til en stor grad måtte erstattes med annen finansiering fremover da dette er finansiering som ikke er mulig å hente inn slik situasjonen er ved utgangen av 2022.

Tilskudd fra andre

Samlet tilskudd som er utbetalt i regnskapsåret var 351,5 mkr. Av dette har Husbanken utbetalt eller gitt tilsagn om til sammen 76,0 mkr. Husbanken fikk ved utgangen av året inndratt bevilgningene til tilskudd for kjøp av boliger til vanskeligstilte. Oslo kommune kompenserte imidlertid store deler av bortfallet av disse tilskuddsmidlene med overføringer fra bykassa med hele 275,3 mkr. Regnskapet viser imidlertid et negativt avvik for denne budsjettposten med 85,7 mkr, men dette kan relateres til de ubrukte kjøpsmidlene og vil komme til utbetaling senere år om de ubrukte budsjettmidlene knyttet til kjøp realiseres.

Salg av varige driftsmidler

Foretaket har i 2022 solgt eiendom for 19,9 mkr. Det justerte salgsbudsjettet var på 62,5 mkr. Avviket (42,6 mkr) forklares med blant annet flyktnings situasjonen som oppsto våren 2022, samt mulige salgsobjekter under utredning for annen kommunal bruk.

Salg av finansielle anleggsmidler

Foretaket har i 2022 solgt aksjer 55,9 mkr noe som er nær identisk med det justerte budsjettet. Salgsinntektene er knyttet til avvikling av aksjeselskapet Odins gate 4. Denne eiendommen er omdannet til en heleide kommunale gård og legges inn i foretakets øvrige eiendomsportefølje.

Bruk av lån

Foretaket har i 2022 tatt opp lån med 577,4 mkr, men har i tillegg en underdekning på 587,6 mkr som er finansiert i form av et likviditetstrekk. Denne underdekningen vil bli finansiert med låneopptak i 2023.

Redegjørelse for budsjettjusteringer i løpet av 2022

Investeringsrammen ble i 2022 økt fra 1.102,3 mkr til 2,147,6 mkr. Ytterligere til disposisjon inkludert udekket fra 2021, økte investeringsrammen med 934,4 mkr. Salg av aksjer (55,9 mkr) og den økte satsingen på klimatiltak (52,5 mkr) bidro til også til denne utvidelsen.

Når det gjelder finansieringen av investeringene, ble blant annet budsjettet for bruk av lån i lånefondet økt med 132,0 mkr, dette for å dekke opp for manglende salg av eiendom. Videre ble budsjettet for tilskudd fra bykassa økt betydelig for å erstatte bortfallet av det budsjetterte tilskuddet fra staten. Overføringer fra driftsregnskapet økte med 41,7 mkr. Denne budsjettposten ble i tillegg til besparelser relatert til udekket og manglende avdragsbelastning på lån i resultatregnskapet, også økt som følge av ønsket om å øke budsjettet til kjøp av maskiner og utstyr samt overføring av bevillinger tilknyttet klimatiltak.

Investerings:

Kjøp maskiner og utstyr	økt med	3,5 mkr
Rehabiliterings-/utviklingsprosjekter	økt med	190,7 mkr
Brannsikring kommunale gårder	økt med	13,0 mkr
Rehabilitering/nybygg boliger til vanskeligstilte	økt med	0,7 mkr
Kjøp av boliger til vanskeligstilte	økt med	30,7 mkr
Kjøp av aksjer og andeler	økt med	176,8 mkr
Inndekning av tidligere udekket	økt med	577,4 mkr
Klimatiltak	økt med	52,5 mkr
Sum investering	økt med	1.045,3 mkr

Finansiering:

Bruk av lån i lånefondet	økt med	836,6 mkr
Salg av eiendom	redusert med	103,5 mkr
Salg av aksjer	økt med	55,9 mkr
Tilskudd fra staten	redusert med	67,3 mkr
Tilskudd fra bykassa	økt med	227,9 mkr
Mva.-kompensasjon	økt med	54,0 mkr
Overføring fra driftsregnskapet	økt med	41,7 mkr
Sum finansiering	økt med	1.045,3 mkr

Årsaksforklaring til større endringer mellom regnskap 2022 og regnskap 2021

De samlede investeringene i 2022 beløper seg til 1.674,5 mkr mot 1.377,2 mkr året før. Dette gir en økning i sum investering på 297,3 mkr fra 2021 til 2022.

Det ble kostnadsført 600,1 mkr til rehabilitering- og utviklingsprosjektene inklusive brannsikring, dette er en økning på 134,8 mkr fra 2021. Når det gjelder kjøp av eiendom og aksjer i selskaper ble det bokført for 441,6 mkr, dette er 197,0 mkr lavere enn i 2021. Mye av årsaken til dette er som tidligere nevnt at foretaket bevist bremset opp kjøpsaktivitetene da finansieringen via salg av eiendom og tilskudd i løpet av året ble veldig usikker. Investeringer i klimatiltak ble opprettet som en ny budsjettpost i 2022, her medgikk det 52,8 mkr som i sin helhet representerer en økning fra 2021. Som en del av investeringskostnadene bokføres også inndekning av tidligere års manglende finansiering. Bokført beløp i 2022 var 577,5 mkr, dette er en økning på 313,3 mkr fra 2021.

Når det gjelder finansieringen av investeringene, inntektsførte foretaket 351,5 mkr i tilskudd fra bykassa og Husbanken. Dette er en økning på 170,1 mkr fra 2021. Foretaket solgte i budsjettåret eiendom for 75,8 mkr. Dette er en reduksjon på 220,5 mkr fra 2021.

Mvakompensasjonen ble redusert til 40,5 mkr, dette er en reduksjon på 12,0 mkr fra 2021.

Foretakets låneopptak for 2022 økte fra 2021 med 313,3 mkr. Dette er tilsvarende beløpet for å dekke inn tidligere års udekket. Nytt udekket beløp etter regnskapsåret 2022 ble på 587,6 mkr. Dette er en økning på 10,2 mkr fra 2021.

4.2.1.1 Investeringer på prosjektnivå.

Boligbyggs prosjekter er i hovedsak rehabilitering av 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, fasader, nye vinduer og dører. Prosjektene er av ulik størrelse, omfang, kompleksitet og omfang.

Boligbyggs prosjekter gjennomføres i hovedsak i bebodde bygg, og innebærer mye håndtering av beboere. Brannsikring i prosjektperioden har vært prioritert i 2022. Rehabiliteringsprosjektene er igangsatt som følge av avdekket vedlikeholdsetterlep i eiendomsporteføljen. Boligbygg har registrert en økende tendens til vann- og setningsskader på eldre bygg.

Boligbygg har i 2022 økt kvaliteten på planleggingen og gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter, blant annet gjennom utarbeidelse av en felles standard kravspesifikasjon (SKOK) for alle de tekniske virksomhetsområdene i Boligbygg. Arbeidet omfattes ikke av SKOK. Boligbygg har i løpet av 2022 etablert egne kravspesifikasjoner for sprinkleranlegg, heisprosjekter og for

våtrom. Hensikten med dette er å forbedre og forenkle prosessene ved denne type prosjekter samt til bruk i inngåelse av fremtidige rammeavtaler.

De største rehabiliteringsprosjektene:

Totalrehabiliteringsprosjekt

I Solfjellshøgda 34-44 er det pågående rehabilitering av våtrom samt ombygging av utearealer med sikte på en mulig fremtidig tomteutvikling og-utnyttelse. Prosjektet er i rute og alle tre byggene vil bli ferdigstilt høsten 2023

Brannsikringsprosjekter

Det pågår løpende brannsikringsprosjekter i form av helsprinkling av bygårder, der Boligbyggs brannvernstrategi tilsier at alle kommunalt eide bygårder skal være helsprinklet innen 2025. Sprinklingen av Christian Michelsens gate 57-61 og Østgaards gate 2-8 ble ferdigstilt 2. halvår 2022. Sprinklingen av kvartal 4 og 5 er i slutfase, ferdigstilles 1. kvartal 2023. Prosjektering av sprinkling i adressene Minister Ditleffs vei 22, Kvartal 3 og 8, samt kvartalsgårdene Lille og Store Sandaker ble ferdig prosjektert i 2022.

Heisprosjekter

Det er flere pågående heisprosjekter, dvs. utskiftning av eksisterende heiser. Det er utfordringer både med hensyn til priser/tilbud og i lang leveringstid. Boligbygg arbeider nå med en kartlegging av fremtidig behov for utskiftning av heiser som et grunnlag for utlysning av rammeavtale. En rammeavtale vil kunne øke tilbudsinteressen, og derved danne grunnlag for mer forutsigbarhet i økonomistyring og fremdrift i prosjektene.

Følgende heisprosjekter ble gjennomført i 2022: Vogts gate 28, Romsås senter 2-4 og Nedre Ullevål 11, Casparis gate 4, Tamburveien 7, Grønlandsleiret 10 og Trondheimsveien 33 ble ferdig prosjektert i 2022 og nye heiser er planlagt ferdig installert i løpet av 2023.

Våtromsprosjekter

Boligbygg har etablert 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 balansert ventilasjon. Dette gir bedre inn klima 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.

I løpet av 2022 ble våtromsprosjekter i Kjølberggata 9, Munkedamsveien 82 B og i Etterstadgata 26 avsluttet. Det er våtromsprosjekter under prosjektering i Kolstadgata 7, Hovseterveien 92-94, Bøgata/Skedsmogata, Hedmarksgata 3-11, Brinken 49, Nordkappgata 5-9 og 9-11 og Trondheimsveien 403-405. Kvartal 8 er ferdig prosjektert med planlagt gjennomføring i 2023.

Fasadeprosjekter

Fasadeprosjekter omfatter som regel fasaderehabilitering, vindusutskifting, nye balkonger og ofte etterisolering av vegger og tak, noe som bidrar til betydelig reduksjon i energiforbruket i

boligene samt økt komfort for beboerne. Mange av Boligbyggs eiendommer har 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 Plan- og bygningsetaten.

Fasaderehabiliteringen i Sofienberggata 7 er ett stort prosjekt. Dette inngår i porteføljen av forbildeprosjekter hos FutureBuilt. Prosjektet ble startet høsten 2020 og fasaderehabiliteringen ble ferdigstilt 3. kvartal 2022. Som følge av ett tidligere prosjekt ble det oppdaget feil som medførte nødvendig ombygging av ventilasjonsanleggene i samtlige leiligheter. Ombygging av ventilasjon ferdigstilles 1. halvår 2023. I kjølvannet av gjennomført branntilsyn på byggeplass, har Boligbygg utarbeidet nye rutiner for å ivareta brannsikkerhet i rehabiliteringsfasen. Bruk av omplasseringsboliger vil fremover vurderes i det enkelte prosjekt.

Andre ferdigstilte fasadeprosjekter i 2022 er Drøbakgata 1, Kjøllberggata 9 og Hedmarksgata 3-11. Pågående fasadeprosjekter i Dannevigsgate 7 og Arendalsgata 3 ferdigstilles i 2023. Schweigaardsgate 98 (vinduer og fasade) ble ferdig prosjektert i 2022 og går til gjennomføring i 2023.

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. Blant annet har Boligbygg gjennomført et EPC-prosjekt (energisparring) på 103 av byggene i porteføljen. Fysiske tiltak, blant annet energibrønner, varmepumper og nye ventilasjonsanlegg, ble avsluttet i 2020 og bidrar til en besparelse på ca. 14 % årlig på denne delen av porteføljen.

Prosjekter i Kvartal 3 og Kvartal 4, Munkedamsveien 82 B og i Etterstadgata 26 er ferdigstilt i 2022. Enkelte av fasadeprosjektene inneholder også energisparetiltak i forbindelse med etterisolering av fasader samt etablering av nye vinduer. I Dælenenggata 37-41 er etterisolering av loft utført, men videre arbeider pågår. Fasadeprosjektet i Sofienberggata 7 som har pågått i 2019-2022 har en rekke tiltak knyttet til energisparring. 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 utslippsfri. Boligbygg arbeider med særskilte forsøksordninger med bruk av battericontainer til bruk av opplading av utslippsfrie maskiner. Forsøksordningene benytter øremerkede budsjettmidler. Midlene var tildelt for 2022, men det har vist seg vanskelig å gjennomføre prosjekter med battericontainer, da prosjektene ofte har liten riggplass og komplisert adkomst midt i sentrum. På flere bygg har kapasiteten også vist seg tilstrekkelig, og da blir bruk av battericontainer overflødig.

Større investeringsprosjekter utført i 2022 (beløp i 1 000):

Prosjekt	Opprinnelig budsjett	Regulert budsjett	Beløp pr. 31.12.2022
10021039 Sofienberggata 7 (fasade)	78 500	87 300	83 764
10021063 Dannevigsgate 7 og Arendalsgata 3 (tak- og fasaderehabilitering)	78 400	71 590	62 576
10021053 Solfjellhøgda 34-44 (våtrom)	56 500	73 100	78 060
10021062 Kvartal 4 (vinduer, fasader)	51 200	51 579	49 385
10021064 Dælenenggata 37,39 og 41 (vinduer, sprinkling, varmeanlegg)	41 946	46 400	59 370
10021061 Kjølberggata 9 (fasade- og våtromsrehabilitering)	27 600	33 902	30 091
10021056 Drøbakgata 1 (tak, vinduer, fasade, balkong)	23 400	47 785	48 629
10021961 Totalrehabilitering leiligheter	15 600	22 000	27 788
10021066 Hedmarksgata 3-11 (tak- og fasaderehabilitering)	13 200	23 404	20 323
10021912 Brannsikring Kvartal 5 (sprinkling)	10 226	19 197	17 208
10021068 Schweigaards gate 98 (fasade og vinduer)	10 000	10 000	163
10021915 Christian Michelsens gate 57-61 (sprinkling)	9 500	19 603	18 312
10021060 Munkedamsveien 82 B (rehabilitering etter kjøp)	6 317	20 794	18 860
10021057 Etterstadgata 26 (rehabilitering etter kjøp)	4 184	19 737	18 663
Andre prosjekter	48 427	119 320	54 337
Totalt rehab.prosjekter	475 000	665 711	587 529

4.2.1.2 Kjøp av eiendom

I 2022 er det bokført 264,2 mkr til kjøp av boliger til vanskeligstilte mot 630,7 mkr i justert budsjett. Det er kjøpt aksjer og andeler i eiendomsaksjeselskaper for 177,4 mkr mot et budsjett på 176,8 mkr. Mindreforbruket knyttet til kjøp av boliger til vanskeligstilte samt aksjer og andeler på til sammen 365,9 mkr skyldes i stor grad at kjøpsaktiviteten ble midlertidig innstilt høsten 2022. Dette som følge av usikkerhet i finansieringen. Dette primært relatert til bortfallet av Husbanktilskudd samt lavere inntekter knyttet til salg av eiendom enn budsjettet.

4.3 Balanseregnskapet

Anleggsmidler

Sum anleggsmidler har økt med 699,2 mkr fra 2021 til 2022. Herunder har varige driftsmidler økt med 524,2 mkr, aksjer og andeler i eiendomsselskaper har økt med 123,4 mkr og pensjonsmidlene har økt med 51,6 mkr.

Omløpsmidler

Omløpsmidler har i samme periode økt med 3,7 mkr herav har bankinnskuddet økt med 1,0 mkr og kortsiktige fordringer med 2,7 mkr.

Egenkapital

Egenkapitalen har gjennom året blitt styrket med hele 3,762 mrd kr. Hovedårsaken til dette er nedskrivingen av foretakets åpningsbalanselån med 3,649 mrd kr. Denne nedskrivingen styrket egenkapitalen direkte. (Se kommentaren under langsiktig gjeld samt note 28 for ytterligere opplysninger.) Øvrig økning i kapitalkontoen på 219,5 mkr relateres til økningene i verdien på anleggsmidlene samt opptak av nye lån og innbetalte avdrag. I regnskapsåret ble sum egenkapital videre påvirket gjennom bruk av fond (reduksjon) på 96,6 mkr samt økning i udekket med 10,2 mkr.

Langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld har som følge av nedskrivingen av åpningsbalanselånet blitt redusert med 3,169 mrd. kr. Selve nedskrivingen utgjorde som nevnt foran hele 3,649 mrd kr. Den øvrige endringen i langsiktig gjeld (økning på 480,3 mkr) skyldes økning i langsiktig gjeld knyttet til nye låneopptak med fratrekk av innbetalte avdrag på lån i regnskapsåret.

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld har i regnskapsåret økt med 110,3 mkr. Denne økningen relaterer seg til økt overtrekk på saldoen i bykassa, økning i leverandørgjelden med 46,2 mkr og økning i annen kortsiktig gjeld med 10,5 mkr.

4.4 Forretningsmessige indikatorer

Forbruk på forvaltning, drift og vedlikehold:

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

4.5 Noter til regnskapet

Note 1 Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner

I hele tusen kroner

	Disposisjonene i driftsregnskapet:	2022
1.	Netto driftsresultat	54 873
2.	Sum budsjettdisposisjoner	-100 953
3.	Årets budsjettavvik (mer- eller mindreforbruk før strykninger)	-46 079
4.	Strykning av overføring til investering	-
5.	Strykning av avsetninger til disposisjonsfond	-
6.	Strykning av dekning av tidligere års merforbruk	-
7.	Strykning av bruk av disposisjonsfond	46 079
8.	Mer- eller mindreforbruk etter strykninger	-
9.	Bruk av disp.fond for reduksjon av årets merforbruk etter strykninger	-82 104
10.	Bruk av disposisjonsfond for inndekning av tidligere års merforbruk	-
11.	Bruk av mindreforbruk etter strykninger for dekning av tidl.års merforbruk	-
12.	Avsetning av mindreforbruk etter strykninger til disposisjonsfond	-

13.	Fremført til inndekning i senere år (merforbruk).	-
-----	---	---

	Disposisjonene i investeringsregnskapet:	2022
1.	Sum investeringsutgifter	51 882
2.	Sum budsjettdisposisjoner	535 715
3.	Årets budsjettavvik (udekket eller udisponert beløp før strykninger)	587 597
4.	Strykning av avsetninger til ubundet investeringsfond	-
5.	Strykning av overføring fra drift	-
6.	Strykning av bruk av lån	-
7.	Strykning av bruk av ubundet investeringsfond	-
8.	Udisponert beløp etter strykninger	-
9.	Avsetning av udisp. etter strykninger til ubundet investeringsfond	-
10.	Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp).	587 597

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 anvendelsen 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 inntekstspostene skal ikke fremstå med fradrag for eventuelle utgiftsposter. For usikre forpliktelser, se note 27.

Note 3 Arbeidskapital

Endring arbeidskapital balanseregnskapet:

I hele tusen kroner

Spesifikasjon av endring i arbeidskapital	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Endring
Omløpsmidler			
Endringer kortsiktige fordringer	157 106	163 222	-6 116
Endring aksjer og andeler	0	0	0
Endring av obligasjoner og sertifikater	0	0	0
Endring betalingsmidler	47 377	46 394	983
Endring premieavvik	56 441	47 795	8 646
Sum endring omløpsmidler	260 925	257 411	3 514
Kortsiktig gjeld			
Endring kortsiktig gjeld	-916 871	-806 602	-110 269
Endring arbeidskapital	-655 946	-549 191	-106 756

Endring arbeidskapital i bevilgningsregnskapet:

I hele tusen kroner

§ 5-10 a.	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Endring
Anskaffelse og anvendelse av midler			
Anskaffelse av midler			
Innt. driftsdel (kontoklasse 1)	-1 838 969	-1 694 421	-144 548
Innt. investeringsdel (kontoklasse 0)	-411 853	-416 836	4 984
Innbet. ved eksterne finanstransaksjoner	-635 220	-378 529	-256 691
Sum anskaffelse av midler	-2 886 041	-2 489 787	-396 255
Anvendelse av midler			
Utg. driftsdel (kontoklasse 1)	1 688 696	1 550 473	138 223
Utg. investeringsdel (kontoklasse 0)	919 737	787 317	132 420
Utbet. ved eksterne finanstransaksjoner	384 364	504 575	-120 211
Sum anvendelse av midler	2 992 797	2 842 365	150 432
Anskaffelse - anvendelse av midler	106 756	352 578	-245 823
Ubrukte lånemidler	0	0	0
Endring i ubrukte lånemidler	0	0	0
Endring i arbeidskapital	106 756	352 578	-245 823

Note 4 Kapitalkonto

I hele tusen kroner

Økning i formue (kreditposter i året)	
IB - Saldo pr. 01.01.2021	-5 627 692
Aktivering av fast eiendom og anlegg	-916 945
Aktivering av utstyr, maskiner og transportmidler	-2 069
Kjøp av aksjer og andeler	- 179 302
Avdrag på eksterne lån	- 3 771 763
Endring pensjonsmidler	- 51 643
Endring arbeidsgiveravgift av pensjonsmidler	12 263
Estimatavvik pensjonsforpliktelser	-
Sum pr. 31.12.21	-10 537 152

Redusert formue (debetposter i året)	
Salg av fast eiendom og anlegg	1 089
Av- og nedskrivning av fast eiendom og anlegg	386 493
Salg av utstyr, maskiner og transportmidler	-
Av- og nedskrivning av utstyr, maskiner og transportmidler	3 674
Salg av aksjer og andeler	55 915
Nedskrivning av aksjer og andeler	-
Avskrivning andre utlån	-
Bruk av midler fra eksterne lån	577 446
Endring pensjonsforpliktelser	12 800
Endring arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelse	-
Estimatavvik pensjonsforpliktelser	-
Estimatavvik pensjonsmidler	-
Finansiering av investeringsregnskapet	-
UB - Saldo pr. 31.12.21	9 499 735
Sum pr. 31.12.21	10 537 152

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

Foretaket følger fra og med 2020 ny forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. av 07.06.2019 nr. 714.

Note 6 Varige driftsmidler

Fra Anleggsmodul		År 2022						
	A	B	C	D	E	F Tomt/Grunn		Sum
Anskaffelseskost 01.01	54 185	615	0	817 429	13 780 414	0	1 130 454	15 783 097
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01	-43 950	-396	0	-106 882	-3 953 231	0	0	-4 104 460
Tilgang i regnskapsåret	2 069	0	0	294 533	622 413	0	0	919 014
Avgang i regnskapsåret	0	0	0	-3	-951	0	-135	-1 089
Avskrivninger i regnskapsåret	-3 674	0	0	-39 766	-346 509	0	0	-389 948
Nedskrivninger	0	-219	0	0	0	0	0	-219
Reverserte nedskrivninger								
Bokført verdi 31.12	8 630	0	0	965 311	10 102 136	0	1 130 319	12 206 396
Økonomisk levetid	5 år	10 år	15 år	20 år	40 år	50 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær		
Fra Hovedbok		År 2022						
	A	B	C	D	E	F Tomt/Grunn		Sum
Anskaffelseskost 01.01	54 185	615	0	817 429	13 780 414	0	1 130 454	15 783 097
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01	-43 950	-396	0	-106 882	-3 953 231	0	0	-4 104 460
Tilgang i regnskapsåret	2 069	0	0	294 533	622 413	0	0	919 014
Avgang i regnskapsåret	0	0	0	-3	-951	0	-135	-1 089
Avskrivninger i regnskapsåret	-3 674	0	0	-39 766	-346 509	0	0	-389 948
Nedskrivninger	0	-219	0	0	0	0	0	-219
Reverserte nedskrivninger								0
Bokført verdi 31.12	8 630	0	0	965 311	10 102 136	0	1 130 319	12 206 396
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/Grunn		Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte 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	0	0	0	0	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	917 114 097
Utstyr, maskiner og transportmidler	2 068 970
I Sum utgifter som skal aktiveres	919 183 068
II Kapitalkonto viser aktiverte nyanskaffelser	918 967 057
Differanse (I-II)	216 011

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 2022:

Anlegg	Anlegg(T)	Beløp	Trans.dato	Bilagsnr.
1578-000001	Enebakkveien 48	568 432,00	26.07.2022	19749376
2543-000512	Ammerudhellinga 37	320 000,00	26.07.2022	19749372
4149-000018	Nils Huus' gate 22 C	537 657,56	31.12.2022	19752660
2549-000537	Ammerudhellinga 62	250 000,00	08.03.2022	19747450
2A930000	Tomter og grunn	135 300,00	31.12.2022	19753037

Nedskrivning av anleggsmidler;

I hele tusen 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	-219
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, renseanlegg, pumpestasjoner, høydebasseng og ledningsnett, og lignende	ja	-
Gruppe F	Administrasjonslokaler, institusjonslokaler, kulturbygg, lagerbygg, brannstasjoner, og lignende	ja	-
Tomt/ grunn	Tomter og grunn	ja	-

Note 7 Aksjer og andeler

Spesifisering av eierandelen og balanseført verdi for hvert selskap som virksomheten har eierandeler i.

I hele tusen kroner

Selskap	Balanseført verdi	Markedsverdi	Eierandel
Sinsenveien Panorama AS	179 302	176 500	100 %
Sven Bruns gate 1 AS	40 462	40 595	100 %
Sven Bruns gate 3 AS	28 298	28 365	100 %
Sven Bruns gate 7 AS	67 498	67 727	100 %
Observatoriegaten 13 og 15 AS	133 554	133 811	100 %

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

	2022	2021
Lån til egne investeringer:		
Husbanklån	77 710	83 945
Lån åpningsbalansen	-	3 648 767
Lånefondet	3 203 881	2 743 197
Lån til andres investeringer	-	-
Innfrielse av kausjoner og videreutlån	-	-
Sum	3 281 592	6 475 909

Investeringsregnskapet 2022 er gjort opp med en kombinasjon av låneopptak og udekket.

I foretakets balanse per 01.01.2022 stod åpningsbalanselånet bokført med en saldo på 3.648,767 mkr. I løpet av 2022 ble foretakets åpningsbalanselån imidlertid nedskrevet etter vedtak i Bystyret. Etter dette er det samsvar mellom prinsippene som er anvendt i Oslobygg KF og Boligbygg Oslo KF.

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 i 2022.

I hele tusen kroner

	Boligbygg Oslo KF
Lån i lånefondet 01.01	2 743 197
Annen ekstern lånegjeld	83 945
A Sum lånegjeld 01.01	2 827 142
Sum fast eiendom og anlegg 01.01	11 668 184
Herav tomter	1 130 454
Sum Inventar og utstyr 01.01	10 453
B Sum anleggsmidler	10 548 183
C Sum avskrivninger	389 948

Minste tillatte avdrag (A*C/B)	104 515
Betalte avdrag:	
Avdrag til lånefondet	116 761
Avdrag på annen ekstern lånegjeld	6 235
Sum betalte avdrag	122 997
Over- / underdekning (-) betalt avdrag	18 482
Gjennomsnittlig restlevetid anleggsmidler	27,05

Note 15 Pensjon

Tall i hele kroner

Pensjonskostnader	2021	2022
Årets opptjening	16 977 154	16 585 155
Rentekostnad	8 786 714	9 164 681
Forventet avkastning	-12 614 076	-14 412 582
Netto pensjonskostnad	13 149 792	11 337 254
Sum amortisert premieavvik	6 561 729	8 876 738
Administrasjonskostnad	2 279 549	2 346 054
Samlet kostnad (inkl. administrasjon)	21 991 070	22 560 046

Premieavvik	2021	2022
Innbetaling	33 546 056	30 884 714
Administrasjonskostnad	-2 279 549	-2 346 054
Netto pensjonskostnad	-13 149 792	-11 337 254
Premieavvik	18 116 715	17 201 406

Pensjonsforpliktelse (estimat)	31.12.2021	31.12.2022
Brutto påløpt forpliktelse	297 129 856	309 929 553
Pensjonsmidler	384 102 183	435 745 473
Netto forpliktelse før arb.avgift	-86 972 327	-125 815 921

Spesifikasjon av brutto pensjonsforpliktelser	2021	2022
Brutto pensjonsforpliktelse IB 1.1 - estimat i fjor	301 943 337	297 129 856
Årets opptjening	16 977 154	16 585 155
Rentekostnad	8 786 714	9 164 681
Utbetaling	-9 094 642	-9 448 964
Amortisering estimatavvik - forpliktelse	-21 482 707	-3 501 175
Brutto pensjonsforpliktelse UB 31.12 - estimat full amortisering	297 129 856	309 929 553

Spesifikasjon av brutto pensjonsmidler	2021	2022
Brutto pensjonsmidler IB 1.1 - estimat i fjor	348 235 457	384 102 183
Innbetaling	33 546 056	30 884 714

Administrasjon	-2 279 549	-2 346 054
Utbetalinger	-9 094 642	-9 448 964
Forventet avkastning	12 614 076	14 412 582
Amortisering estimatavvik - midler	1 080 784	18 141 013
Brutto pensjonsmidler UB 31.12 - estimat full amortisering	384 102 183	435 745 473

Amortisering av premieavvik	2021	2022
Beregnet premieavvik året før	6 801 871	18 116 715
Amortisering av fjorårets premieavvik	971 696	2 588 102
Amortisering av premieavvik fra tidligere år	5 590 033	6 288 635
Sum amortisert premieavvik til føring	6 561 729	8 876 738
Amortisering fra tidligere år som utløper	273 225	958 345

Spesifikasjon av estimatavvik	2021	2022
Faktisk forpliktelse	280 460 630	293 628 681
Estimert forpliktelse	-301 943 337	-297 129 856
Estimatavvik forpliktelse IB 1.1	-21 482 707	-3 501 175
Amortisert avvik i år	-21 482 707	-3 501 175
Gj.st samlet avvik forpliktelse UB 31.12	0	0

Estimerte pensjonsmidler	348 235 457	384 102 183
Faktiske pensjonsmidler	-349 316 242	-402 243 196
Estimatavvik midler IB 1.1	-1 080 784	-18 141 013
Amortisert avvik i år	-1 080 784	-18 141 013
Gj.st samlet avvik midler UB 31.12	0	0

Føring av estimatavvik	2021	2022
Brutto estimatavvik	-22 563 491	-21 642 188
Amortisert premieavvik i år	-6 561 729	-8 876 738
Netto balanseført estimatavvik	-29 125 220	-30 518 925

Avstemming	2021	2022
Balanseført netto forpliktelse IB 1.1	-46 292 121	-86 972 327
Netto pensjonskostnad	13 149 792	11 337 254
Administrasjonskostnad	2 279 549	2 346 054
Amortisert premieavvik i år	6 561 729	8 876 738
Forfalt premie (inkl. administrasjon)	-33 546 056	-30 884 714
Netto balanseført estimatavvik i år	-29 125 220	-30 518 925
Balanseført netto forpliktelse UB 31.12	-86 972 327	-125 815 921

Medlemsstatus	01.01.2021	01.01.2022
Antall aktive	160	164
Antall oppsatte	156	168
Antall pensjoner	96	100
Gj.snitts pensjonsgrunnlag, aktive	579 437	534 663

Økonomiske forutsetninger og annet	2021	2022
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	2021	2022
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 2022	Regnskap 2021
Avsetninger til fond	Sum (545:559)	-	-
Bruk av avsetninger	Sum (945:959)	- 96 604	- 39 321
Netto avsetninger		- 96 604	- 39 321

Bundet driftsfond	Kostra art/balanse	Regnskap 2022	Regnskap 2021
IB 01.01.	2.51	14 501	31 674
Avsetninger	555	-	-
Bruk av avsetninger	955	- 14 501	- 17 173
UB 31.12	2.51	-	14 501

Bundet investeringsfond	Kosta art/balanse	Regnskap 2022	Regnskap 2021
IB 01.01	2.55	-	-
Avsetninger	559	-	-
Bruk av avsetninger	959	-	-
UB 31.12.	2.55	-	-

Disposisjonsfond (ubundet drift)	Kostra art/balanse	Regnskap 2022	Regnskap 2021
IB 01.01.	2.56	179 800	200 398
Avsetninger	545	-	-
Bruk av avsetninger	945	- 82 103	- 20 598
UB 31.12	2.56	97 696	179 800

Ubundet investeringsfond	Kostra art/balanse	Regnskap 2022	Regnskap 2021
IB 01.01.	2.53	12 290	13 840
Avsetninger	549	-	-
Bruk av avsetninger	949	-	1 550
UB 31.12	2.53	12 290	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
Odins gate 4 AS	-	55 915

Note 20 **Ytelser til ledende personer i virksomheten**
Rapporteres sentralt i Oslo kommune.

Note 21 **Godtgjørelse til revisor, fordelt på regnskapsrevisjon,
forvaltningsrevisjon, eierskapskontroll og rådgivning**
Rapporteres sentralt i Oslo kommune.

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

		2022	2021
	Faktisk tap konstatert på fordringer	8 107	10 879
-	Tap på fordringer tatt på forskudd i fjor	-24 500	-26 500
=	Mertap på fordringer som resultatføres	-16 393	-15 621
+	Forventet tap på fordringer	22 000	24 500
=	Samlet resultatført tap på fordringer	5 607	8 879

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 2022 benyttet en timesats på 1 158 kr.

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

I hele tusen kroner

Prosjektkategori	Beløp
Diverse rehab- og utviklingsprosjekter	4 763
Brannsikring kommunale gårder	557
Sum	5 320

Note 25.2 Byggelånsrenter

Foretaket har ikke beregnet byggelånsrenter i 2022.

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

I hele tusen kroner

Prosjektets navn	Opprinnelig budsjett	Regulert budsjett	Beløp 31.12	Avvik reg.bud/ regn i %
10021039 Sofienberggata 7 (fasade)	78 500	87 300	83 764	-4 %
10021063 Dannevigsgata 7 og Arendalsgata 3 (tak- og fasaderehabilitering)	78 400	71 590	62 576	-13 %
10021053 Solfjellhøgda 34-44 (våtrom)	56 500	73 100	78 060	7 %
10021062 Kvartal 4 (vinduer, fasader)	51 200	51 579	49 385	-4 %
10021064 Dælenenggata 37,39 og 41 (vinduer, sprinkling, varmeanlegg)	41 946	46 400	59 370	28 %
10021061 Kjølbeggata 9 (fasade- og våtromsrehabilitering)	27 600	33 902	30 091	-11 %
10021056 Drøbakgata 1 (tak, vinduer, fasade, balkong)	23 400	47 785	48 629	2 %
10021961 Totalrehabilitering leiligheter	15 600	22 000	27 788	26 %
10021066 Hedmarksgata 3-11 (tak- og fasaderehabilitering)	13 200	23 404	20 323	-13 %
10021912 Brannsikring Kvartal 5 (sprinkling)	10 226	19 197	17 208	-10 %

Prosjektets navn	Opprinnelig budsjett	Regulert budsjett	Beløp 31.12	Avvik reg.bud/ regn i %
10021068 Schweigaards gate 98 (fasade og vinduer)	10 000	10 000	163	-98 %
10021915 Christian Michelsens gate 57-61 (sprinkling)	9 500	19 603	18 312	-7 %
10021060 Munkedamsveien 82B (rehabilitering etter kjøp)	6 317	20 794	18 860	-9 %
10021057 Etterstadgata 26 (rehabilitering etter kjøp)	4 184	19 737	18 663	-5 %
Øvrige mindre prosjekter	48 427	119 320	54 337	-54 %
Totalt rehabilitering	475 000	665 711	587 529	-12 %

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 forbindelse med kjøp av eiendom	56 000	75 963	Tilskuddet skal tilbakebetales dersom kravene i forskriften eller vilkårene i tilskuddsvedtaket ikke blir oppfylt. Ved salg av bolig som har fått tilskudd, skal tilskudd som ikke er avskrevet betales tilbake. Forskrift §11.

Note 26.3 Investeringsavvik - kategorisert

Tall i hele tusen kroner

Prosjektets navn	1. Periodiseringsavvik, innenfor vedtatt plan	2. Reelle netto besparelser på ferdige prosjekter	3. Reelle forsinkelser iht. vedtatt tidsplan	4. Uforutsigbare avsetninger
10021039 Sofienberggata 7 (fasade)	3 536	-	-	-
10021063 Dannevigsgate 7 og Arendalsgata 3 (tak- og fasaderehabilitering)	9 014	-	-	-
10021053 Solfjellhøgda 34-44 (våtrom)	4 960	-	-	-
10021062 Kvartal 4 (vinduer, fasader)	2 194	-	-	-
10021064 Dælenenggata 37,39 og 41 (vinduer, sprinkling, varmeanlegg)	12 970	-	-	-

Prosjektets navn	1. Periodiseringsavvik, innenfor vedtatt plan	2. Reelle netto besparelser på ferdige prosjekter	3. Reelle forsinkelser iht. vedtatt tidsplan	4. Uforutsigbare avsetninger
10021061 Kjøberggata 9 (fasade- og våtromsrehab.)	-	3 811	-	-
10021701 DV Brann: Detektering, tetting og branndører	4 530	-	-	-
10021056 Drøbakgata 1 (tak, vinduer, fasade, balkong)	844	-	-	-
10021961 Totalrehabilitering leiligheter	5 788	-	-	-
10021066 Hedmarksgata 3-11 (tak- og fasaderehab.)	-	3 081	-	-
10021912 Brannsikring Kvartal 5 (sprinkling)	1 989	-	-	-
10021068 Schweigaards gate 98 (fasade og vinduer)	9 837	-	-	-
10021915 Christian Michelsensgate 57-61 (sprinkling)	-	1 291	-	-
10021060 Munkedamsveien 82B (rehabilitering etter kjøp)	-	1 934	-	-
10021057 Etterstadgata 26 (rehabilitering etter kjøp)	-	1 074	-	-
Øvrige mindre prosjekter	60 453	-	-	-
SUM 106600 Rehabiliterings-/Utviklingsprosjekter	66 991	11 191	-	-
10021701 DV Brann: Detektering, tetting og branndører	4 530	-	-	-
10021916 Minister Ditleffs vei 22 (sprinkling)	20 870	-	-	-
SUM 114601 Brannsikring kom. boliger	25 400	-	-	-
10021067 Etterisolering/energieffektiviseringstiltak	322	-	-	-
SUM 123600 Energieffektivisering/etterisolering	322	-	-	-
Sum	92 069	11 191	-	-

Note 27 Usikre forpliktelser og hendelser etter balansedagen

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

I den grad foretaket er involvert i rettstvister gjøres det ikke avsetninger for utgifter i regnskapet før det foreligger rettskraftige dommer.

Note 28 Spesifikasjon av uvanlige og vesentlige poster og transaksjoner

I bystyresak 221/22 «Revidert budsjett 2022 - effekt av regnskap 2021 mv.» ble Boligbyggs åpningsbalanselån (3,649 mrd kr) vedtatt nedskrevet. Dette var ikke et reelt lån, men reflekterte eiendomsverdiene som opprinnelig ble overført til foretaket. Nedskrivningen styrker foretakets egenkapital, men foretakets totale bidrag til bykassen ble besluttet opprettholdt på samme nivå. Overføringskravet for 2022 var på 336,5 mkr, 164,0 mkr av dette beløpet var relatert til åpningsbalanselånet.

Boligbygg har for øvrig 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:	31.12.2022		Eget bilags-nummer	Motpartens bilags- nummer
	Fordringer	Gjeld		
	0	0		
Sum	0	0		

Fordringer og gjeld mellom bykassens virksomheter og foretakene

Tall i hele kroner

Virksomhet - navn:	31.12.2022		Eget bilags-nummer	Motpartens bilags- nummer
	Fordringer	Gjeld		
Bydel Sagene	427 888	0	19752537	11738538
Bydel Nordstrand	193 898	0	19752595	11722857

Bydel Vestre Aker	0	-262 758	19752888	11833111
Bydel Frogner	8 805	0	19752599	11729518
Bydel Østensjø	1 459 252	0	19752621	11739475
Bydel Stovner	532 425	0	19752656	11729427
Bydel Gamle Oslo	4 087 263	0	19752663	11742013
Bydel Alna	0	-1 490 376	19752273	11744170
Velferdsetaten	0	-25 254	19752376	11724086
Bydel Bjerke	0	-50 721	19752714	11724086
Bydel Nordre Aker	0	-431 399	19752715	11726311 /11726312
Sum	6 709 531	-2 260 508		

Note 31 Vesentlige leieforpliktelser

I hele tusen kroner eks. mva

Type avtale	Årlig driftsutgift	Avtalen utløper
Leiekontrakt kontorlokaler	18 500	Juli 2025
Vaktmesteravtale	16 500	Mars 2024
Renhold	12 000	Mars 2023
Vakthold	10 000	April 2024
Heis - kontroll/reparasjonavtale	5 000	April 2023 + 1 år opsjon
Brann/HMS	13 100	5 Avtaler; april – juli 2023 + 2 år
Fyringsanlegg og varmesentral	3 400	Mai 2023
Snøbrøyting, isfjerning og gartnertjenester	7 500	3 avtaler; oktober 2023/november 2023 +1 +1 år/april 2023 + 1 år
Ventilasjon	7 000	Januar 2024 +1 års opsjon
Bredbånd/kabel-tv	20 000	Årlige fornyelser

Note 32 Koronarapportering

Tall i hele tusen kroner eks mva

Kap. nr	Kapittel-navn	Kategori	Regnskap	Regulert budsjett	Avvik	Budsjett-justeringssak
055	Boligbygg	Merutgift	5 894	570	5 324	Bystyresak 361/22
055	Boligbygg	Mindreutgift	-	-	-	
055	Boligbygg	Mindre inntekt	-	-	-	
		Netto	5 894	570	5 324	

Enkelte av de angitte mer- og mindreutgiftene er basert på estimater.

Note 33 Strømutgifter

Tall i hele tusen kroner

Kap. nr	Kapittel-navn	Kategori	Regnskap 2022	Regnskap 2021
055	Boligbygg	Bokført på KOSTRA art 180	109 087	91 797

055	Boligbygg	Bokført utgifter til strøm som inngår i husleie	22 033	20 619
-----	-----------	---	--------	--------

Note 34 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	-1 723 062	-120 479	-1 602 584
Overføringer med krav til motytelse	-411 545	-352 185	-59 360
Overføringer uten krav til motytelse	-6 549	-	-6 549
Renteinntekter	-1 128	-	-1 128
Sum	-2 142 284	-472 664	-1 669 621

Note 35 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 36 Justering av mva.-kompensasjon 2022

Tall i hele tusen kroner

-	Justering grunnet salg
13 788	Justering grunnet endret bruk
- 338	Justering grunnet endret bruk i henhold til leietakererklæringer fra bydel og fremleietaker
10	Justering grunnet privat bruk av arbeidsgiverfinansiert telefon
-	Justering grunnet endringer i mva.-status tilbake i tid jf. fornyet kontraktsdato
13 460	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 bank-konti. Alle øvrige balansekonti blir også avstemt. Balansekonti HR er UKE ansvarlig for. Vi er ikke kjent med at det foreligger

Handling	Hovedreferanse	Ja, Nei, Ikke aktuell	Evt. merknader
			usikkerhet til poster som vil medføre vesentlige regnskapsmessige konsekvenser.
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		Kontantkasse avviklet	
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	Ja	Foreligger det en ajourført dokumentasjon og oversikt over	Ja	Hvis nei/delvis, kommenter:

Kontroll	Ja, Nei	Hvis Ja:	Ja, nei, delvis	Kommentar
kompensasjon/fradrag for merverdiavgift?		fordelingsnøklerne som benyttes og begrunnelsen for disse, som enkelt kan fremlegges på forespørsel?		
Forekommer det utleie av eiendommer og arealer?	Ja	Foreligger det en oversikt over utleie-arealene 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 avtale-inngåelse - 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 Welhavens gate 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

Kontroll	Justering av merverdiavgift (mval. kap 9, fmval. kap 9)	Justering av merverdiavgiftskompensasjon (kompl. § 16, fkompl. § 6)
Det er foretatt justering i termin 6		Ja
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. I 2022 er det utviklet og iverksatt fire nye tiltak muliggjort av digitalisering. Boligbygg har tatt del i utviklingen av Oslo kommunes nye bostøttesystem, Kombo. Med dette systemet har kommunen forenklet beboernes søknadsprosess betydelig, noe som også betyr at svarene på søknadene kan gis betydelig tidligere enn hva som var tilfellet før. I tillegg vil det skje en kontinuerlig oppdatering av leietakers bostøtte i takt med endringer i leietakers inntektssituasjon. 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. Det er iverksatt et pilotprosjekt med elektronisk signering av leiekontrakter og det er etablert utvidet selvbetjeningsfunksjonalitet når det gjelder "Min Side".

Boligbyggs beboerråd har en rådgivende rolle i utviklingen av tjenestetilbudet til brukerne.

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, som nå har vært i drift i to år, legger til rette for videre digitalisering og bedret arbeidsflyt.

5.3 Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsetting

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 ca 350 boliger som er reservert og særskilt tilrettelagt for mennesker med funksjonsnedsettelser («HC-boliger»). For tildeling av HC-boliger gjelder to særordninger ved at i) det er Boligbygg og ikke bydelene som forestår boligtildelingen og ii) tildelingen er bydelsover-gripende, det vil si at kommunen er ett tildelingsområde.

2) Arbeidet med 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*. I samsvar med foretakets brannvernstrategi er det etablert et ambisiøst program for installering av sprinkleranlegg og anlegg for branndetektering og -varsling.

Områder fra handlingsplanen	Ja/nei
funksjonsnedsettelser?	Ja
Er det utarbeidet konkrete tiltak på handlingsplanens satsingsområder?	ja

Tiltak gjennomført i 2022
1. Videreutvikle Boligbyggs kompetanse mtp. tilrettelagte boliger / forvaltning av foretakets portefølje av boliger for mennesker med funksjonsnedsettelser.
2. Fremskaffe tilpassede boliger for mennesker med funksjonsnedsettelser

5.4 Universell utforming

Alle nybygg og totalrehabiliteringer skal prosjekteres og oppføres etter krav i lovverk, byggteknisk 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 er 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, terskel-fri adkomst, dørautomatikk og heis. Heis er krevende da det ofte må gjøres omfattende inngrep i en gammel og lite fleksibel bygningskropp.

Boligbygg vil vanskelig kunne nå målet om UU innen 2025/2030, da en vesentlig del av porteføljen består av eiendommer listeført av Byantikvaren, og som ikke lar seg tilpasse UU. Foretaket har styrket den interne kompetansen hva gjelder UU, ved å utvikle en dedikert intern ressurs som bidrar til 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.

Problemstilling	Ja/nei	Kommentarer
Har virksomheten utarbeidet handlingsplan for universell utforming?	Nei	Alle nybyggprosjekter følger krav om universell utforming. Dette følger også av TEK17. Slike prosjekter gjennomføres av Oslobygg. Ved totalrehabilitering av eksisterende og til dels eldre bygg gir eksisterende konstruksjoner naturlige begrensninger, men Boligbygg tilstreber 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. Ved mindre rehabiliteringsprosjekter legger foretaket til rette for UU så langt dette lar seg gjøre.
Er tiltak i handlingsplanen: a) Behovsvurdert b) Kostnadsberegnet	n/a	
Har virksomhetene gjennomført opplæring/deltatt på kurs i krav til universell utforming?	Ja	Deletagerne var de på seksjon Utvikling som ble overført til Oslobygg ved sammenslåingen av byggforetakene i Oslokommune.
Er det søkt om tilskudd til evt. tiltak i handlingsplanen?	Nei	
Ved JA i spørsmålet over: Kommenter fra hvilken/hvilke tilskuddsordning det i såfall er søkt om tilskudd		

5.5 Tiltak/aktiviteter i Oslo kommunes folkehelseplan

Det er særlig ett tiltak i kommunens folkehelseplan som har relevans for Boligbygg. Dette er tiltak 7 under hovedmålet «En inkluderende by som fremmer deltakelse og medborgerskap og forbygger ensomhet.». Angjeldende tiltak består i at «Personer med behov for kommunal bolig skal sikres gode og trygge boliger og bomiljøer...». Det redegjøres her for Boligbyggs aktiviteter som faller inn under angjeldende tiltak.

Generelt

Boligbygg har de siste år tilført økonomiske ressurser til arbeidet med å sikre trivsel og trygghet i eiendommene. Dette omfatter for det første gode vakter-, vaktmester- og renholdstjenester.

Videre er det gjennom de seneste årene anvendt stadig større ressurser til istandsettelse av boliger i forbindelse med beboerskifter, så vel som til service og vedlikehold i bebodde boliger.

Særskilte tiltak for å styrke det fysiske bomiljøet

Boligbygg har de senere årene også anvendt store ressurser til oppgradering av det fysiske bomiljøet i de heleide kommunale gårdene. Det legges i denne forbindelse vekt på blant annet bedre belysning av uteområder og oppganger, samt lyse og vennlige flater i fellesarealer. Den største delen av innsatsen er likevel rettet inn mot oppgradering av gårdsrom i form av blant annet lekeplasser og sosiale soner. Dette er tiltak som har elementer av vedlikehold/oppgradering, men som ikke ville blitt gjennomført dersom en utelukkende skulle prioritert ut fra et teknisk verdibevaringsperspektiv. Midlene er særlig anvendt i nabolag med store bomiljøutfordringer eller hvor det er et stort innslag av barnefamilier.

Nærmiljølokaler, væresteder og lokaler til bo-oppfølgning

Både Boligbygg og bydelene har viktige roller i bomiljøarbeidet, og foretakets samarbeid med bydelene er tett. I denne forbindelse legger foretaket vekt på å tilrettelegge for bydelenes bo-oppfølgning og nærmiljøtiltak – ikke minst ved å stille lokaler til disposisjon for baser, nærmiljøarbeid, etc. Det er foretakets oppfatning at slike lokaler er til store glede og nytte for beboerne og nabolaget for øvrig.

Tiltaksnr i folkehelseplan for Oslo.	Virksomhetens navn på tiltak/oppgave	Hovedansvarlig og samarbeidspartnere i det aktuelle tiltaket	Årstall for start og slutt, eller løpende	Målsetning og målgruppe for tiltaket/oppgaven	Kort beskrivelse av tiltaket/oppgaven	Hvordan blir tiltaket evaluert?
7	Generelle tiltak for å sikre trivsel og trygghet i eiendommene	Hovedansv.: BBY	Løpende	Gode, trygge hjem og nabolag i og rundt de kommunale boligeiendommene	Et bredt spekter av tjenester, bl.a. i) vektertjenester/ bomiljøvaktbudsjet, ii) utvidede vaktmester- og renholdstjenester og iii) boservice	Løpende kvalitativ evaluering
7	Særskilte tiltak for å styrke det fysiske bomiljøet	Hovedansv.: BBY Samarb.partnere: VEL og bydelene	Løpende	Gode, trygge hjem og nabolag i og rundt de kommunale boligeiendommene	Bl.a. i) oppgradering av gårdsrom i form av bl.a. lekeplasser og sosiale soner, ii) bedre belysning av uteområder og oppganger, samt iii) lyse og vennlige flater i fellesarealer	Løpende kvalitativ evaluering
7	Nærmiljølokaler, væresteder og lokaler til booppfølging	Hovedansv.: BBY Samarb.partnere: bydelene	Løpende	Gode, trygge hjem og nabolag i og rundt de kommunale boligeiendommene	Nærmiljølokaler, væresteder og lokaler til booppfølging	Løpende kvalitativ evaluering

5.6 Likestillingstiltak rettet mot byens egne innbyggere

		Ja	Nei
Har virksomheten laget en plan for mangfold og likeverd - og mot diskriminering?			x
Hvis ja - er dette	I en egen plan		
	I overordnede planer		
Hvis ja - gjelder plan og mål tiltak for alle diskrimineringsgrunnlag?			
Hvis nei, gjelder planen (mulig å krysse av flere)	Ferkulturelt mangfold		
	Kjønns- og seksualitetsmangfold		
	Funksjonsmangfold /universell utforming		
Har virksomheten gjennomført opplæring for sine ansatte?		x	
Hvis ja - gjelder dette (mulig å krysse av flere)	Likeverdige tjenester	x	
	Representativ rekruttering	x	
	Holdningsarbeid	x	
Har virksomheten har oppnevnt en OXLO-kontakt?			x
Har virksomheten deltatt som mentor i OXLO-mentorordning?			x
Beskriv kort ett (eller flere) eksempel på beste praksis?			
Det er avholdt en medarbeidersamlingen for alle ansatte. Innholdet på samlingen var mangfold, profesjonalitet, etikk, kultur og verdier			

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

Boligbygg har i 2022 fulgt opp etterlevelsen av arbeidsmiljølovens arbeidstidsbestemmelser, Foretaket har fortsatt brudd, og har derfor gjennomført internkontroller jevnlig for å fange opp avvik. Det er gjennomført egen opplæring for ledere og utarbeidet prosedyrer for oppfølging av arbeidet.

Det har vært en økning av sykefraværet på 1,3 prosentpoeng fra 2021 til 2022. Økningen kan forklares med åpning av samfunnet etter pandemi. Covid, luftveisinfeksjoner og influensa i samfunnet har bidratt til høyt sykefraværet. Tiltak som er igangsatt er tett lederoppfølging og lederstøtte, og tilrettelegging i form av hjemmekontor for å hindre ytterligere smitte.

Likestilling og mangfold

Tilstandsanalyse	Ja	Nei	Hvis nei, hvorfor ikke?
Har virksomheten i løpet av 2022 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 omfatter lønns- og arbeidsvilkår	Transparente lønns- og arbeidsvilkår	transparente lønns- og arbeidsvilkår	Årlig fokus på lønns og arbeidsvilkår i øverste ledergruppe	Det er innhentet informasjon om lønnsvilkår for sammenlignbare virksomheter
Tiltak 2 omfatter rekruttering	Kjønnsdelte yrkesgrupper	Rekruttere kvinner til typisk manns-dominerte yrker, og menn til typisk kvinnedominererte yrker.	Utlysningene skal utformes slik at de motiverer alle kjønn til å søke.	Kontinuerlig arbeid
Tiltak 3 omfatter felles kompetansebygging	Behov for et felles kulturuttrykk i hele organisasjonen	felles kulturbygging og kompetanseutvikling	Etikk, kultur og mangfold var tema på medarbeidersamling.	Arbeidet følges nå opp i hele organisasjonen

Heltidskultur

Alle ansatte		Heltid			Deltid		
	Totalt	Totalt	Menn %	Kvinner %	Totalt	Menn %	Kvinner %
2022	169	160	59 %	41 %	9	11 %	89 %
2021	166	156	57 %	43 %	10	50 %	50 %

Alle ansatte		Ufrivillig deltid			Midlertidig ansatte		
	Totalt	Totalt	Menn %	Kvinner %	Totalt	Menn %	Kvinner %
2022	169	0 %	0 %	0 %	9	0 %	100 %
2021	166	0 %	0 %	0 %	7	14 %	86 %

Kjønn og lønn

Stillingskategori		Kjønnsbalanse			Lønnsbalanse		
		Menn %	Kvinner %	Total (N)	Menn (kr)	Kvinner (kr)	Kvinner andel av menn %
Totalt i virksomheten	2022	53	47	194	714 696	682 064	95
	2021	54	46	191	697 461	647 028	93
Toppleders ledergruppe inkl. toppler: 0402 og 0226	2022	57	43	7	1 334 162	1 367 200	102
	2021	67	33	6	1 286 508	1 366 150	106
Stillingskategori 1, seksjonsleder, 0234	2022	50	50	20	961 590	971 090	101
	2021	50	50	18	910 822	957 911	105
Stillingskategori 2, spesialkonsulent II, 0195	2022	73	27	26	827 979	774 171	94
	2021	76	24	33	811 596	789 450	97
Stillingskategori 3, spesialkonsulent I, 0228	2022	36	64	50	676 522	653 809	97
	2021	37	63	41	641 446	635 807	99

Sykefravær

Sykefravær i %	Resultat 2021	Mål 2022	Resultat 2022
Menn	3,8		4,8
Kvinner	6,2		7,9
Totalt	4,9	5,0	6,2

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

	Ja	Nei	Hvis nei, kommentarer
Er det fastsatt oppdaterte mål på HMS-området for 2022?	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		
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		Med ny wintid 1. mai 2022 får nærmeste ledere varsel ved brudd og vil kunne følge opp sine medarbeidere fortløpende
Virksomheten bes oppgi antall brudd på arbeidsmiljølovens arbeidstidsbestemmelser i 2022.	Antall: 158		Kommentar: 43 brudd på arbeidstid, 110 brudd på hviletid og 5 brudd på ukentlig arbeidstid. Øverste ledergruppe og administrerende direktør inngår ikke. NB - rapporteringsperiode 01.05-31.12.2022
Hvordan har virksomheten behandlet bruddene i AMU?	Kommentar: AMU orienteres		
Har virksomheten involvert vernetjensten i arbeidet med oppfølging av brudd på arbeidstidsbestemmelsene?	Vernetjenesten er involvert gjennom AMU		
TRAKASSERING			
Hva gjør virksomheten for å hindre trakassering, seksuell trakassering og kjønnsbasert vold?	Virksomheten har et varslingsråd og varslingrutiner. En samlet ledergruppe har hatt fokus på viktigheten av å ta nødvendige samtaler. Vi følger løpende opp tilbakemeldinger. Etikk, mangfold og kultur var tema på medarbeidersamling i 2022.		
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 God praksis på tillitsbasert styring og ledelse

Boligbygg videreførte i 2022 samarbeidet med UKE om lederopplæring og – utvikling. Daglig styring og ledelse, eget lederskap og lederen som endrings- og kulturarkitekt har vært tematisert. Det er vært jobbet frem felles lederarenaer for å understøtte etterlevelsen av foretakets lederprinsipper som beskriver hva som skal kjennetegne god ledelse i Boligbygg. I 2022 har etikk, verdier og kultur vært et fokusområde i hele virksomheten. En tverrfaglig gruppe har jobbet med hva som skal kjennetegne organisasjonskulturen for å understøtte mål. Tillit, samarbeid og utvikling er de ønskede kulturuttrykkene. Organisasjonen har jobbet med mål og tiltak i vedtatt strategi, og fullmaktene er gjennomgått og besluttet slik at handlingsrom i eget arbeid er kjent. Det har vært jobbet med å utvikle tillitsbasert styring og ledelse på felles lederarenaer.

5.9 Bruk av konsulenter

Konsulentbruk - driftsbudsjettet

Kategori av kjøp / Type konsulentttjeneste	Pålagt ekstern evaluering		Øvrig ekstern	
	2021	2022	2021	2022
Prosjektering				
Regnskap pr. 31.12. i mill kr	-	-	17,26	8,85
Byggeledelse				
Regnskap pr. 31.12. i mill kr	-	-	9,05	3,38
Kvalitet og kontroll				
Regnskap pr. 31.12. i mill kr	-	-	-	-
IT				
Regnskap pr. 31.12. i mill kr	-	-	2,27	1,26
Organisasjon og org.utvikling				
Regnskap pr. 31.12. i mill kr	-	-	5,61	4,71
HMS				
Regnskap pr. 31.12. i mill kr	-	-	-	-
Andre konsulentttjenester				
Regnskap pr. 31.12. i mill kr	-	-	-	-

Konsulentbruk - investeringsbudsjettet

Kategori av kjøp / Type konsulentteneste	Pålagt ekstern evaluering		Øvrig ekstern	
	2021	2022	2021	2022
Prosjektering				
Regnskap pr. 31.12. i mill kr	-	-	22,20	13,89
Byggeledelse				
Regnskap pr. 31.12. i mill kr	-	-	25,70	24,85
Kvalitet og kontroll				
Regnskap pr. 31.12. i mill kr	-	-	-	-
IT				
Regnskap pr. 31.12. i mill kr	-	-	-	-
Organisasjon og org.utvikling				
Regnskap pr. 31.12. i mill kr	-	-	-	-
HMS				
Regnskap pr. 31.12. i mill kr	-	-	-	-
Andre konsulenttenester				
Regnskap pr. 31.12. i mill kr	-	-	-	-

Foretaket har i løpet av de siste årene økt antallet fast ansatte og redusert bruken av eksterne i tråd med dette. Bruken av konsulenter er betraktelig redusert fra 2021. I de tilfellene det anvendes eksterne konsulenter, har dette sin begrunnelse i et raskt og tidsavgrenset behov for kompetanse og bistand, samt noe usikkerhet knyttet til varigheten og omfanget av ressursoppdraget. Kjøp av ekstern internrevisjon inngår i konsulentregnskapet.

Foretaket har hatt utfordringer med å rekruttere prosjektleder- og prosjekteringskompetanse i markedet, men har over tid fått en bedre balanse mellom egne og innleide ressurser. Kostnadene knyttet til innleie av prosjektledere føres i sin helhet direkte på prosjektene, både for prosjekter som føres i driftsregnskapet og investeringsregnskapet.

6 Utarbeidelse av Oslo kommunes miljø- og klimarapport

6.1 Kortfattet omtale av miljø- og klimaarbeidet i eget foretak

Oslo kommune har høye ambisjoner for reduksjon av klimagassutslipp med 95 % reduksjon innen 2030 sammenlignet med tall fra 2009. Boligbygg bidrar til oppnåelse av disse målene ved blant annet å:

- Kartlegge energibruk i byggene og aktivt jobbe med å redusere dette gjennom effektive energisparetiltak som blant annet etterisolering av loft og fasade, bytte av vinduer og installasjon av varmepumper med energibrønner.
- Sette krav til utslippsfrie og fossilfrie byggeplasser.
- Stille miljøkrav i prosjektene som gjennomføres enten det gjelder materialvalg, energiløsninger eller ombruk.
- Sertifisere foretaket innen ISO 14 001 og dermed jobbe mer målrettet og helhetlig med miljøarbeidet, samt kontinuerlig forbedring innenfor området.

Boligbygg startet i 2019 et EPC prosjekt. Målet har vært å spare energi i porteføljen til

Boligbygg. Det har gjennomført flere energisparetiltak. Ca. 1/3 av bygningsmassen var inkludert og siden gjennomføringen av dette, har Boligbygg spart rundt 15 % energi i disse byggene sammenlignet med energiforbruket i 2015. Boligbygg har i 2022 jobbet med å implementere enda flere energisparetiltak. Boligbygg har i løpet av 2022 begynt å implementere solceller på byggene i sin portefølje.

Boligbygg er partner i EU-prosjektet REBUS hvor målet er å få til en bredere og raskere implementering av ombrukte byggematerialer. Boligbygg har bidratt i å etablere et nettverk av miljørådgivere og entreprenører som sammen skal se på utfordringer og løsninger for ombruk. I prosjektet i Søren Jaabæks gate planlegges ombruk av takstein. Dette prosjektet skal mest sannsynlig starte i 2024. Boligbygg er også deltaker i kunnskapsarena for ombruk, samt flere nettverk for bærekraft, blant annet SINTEF, FutureBuilt og Høgskolen Innlandet.

Boligbygg har i 2022 aktivt arbeidet med miljøarbeid. Det har blitt utarbeidet en ny miljøstrategi for 2023-2025 med fokus på energibruk, transport, økologi og avfall, innkjøp og ombruk. Mål og handlingspunkter har vært fulgt opp gjennom en standard miljøoppfølgingsplan som styrende dokument i hvert enkelt vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekt. Hensyn til økte tilfeller av overvann og økte temperaturer blir i varetatt gjennom miljøoppfølgingsplanen.

Oslo kommunes miljøkrav i anskaffelser har vært fulgt opp tett gjennom året i 2022. Med dette er det satt press på lokale entreprenører om å fornye sin maskinpark til utslippsfrie og/eller fossilfrie alternativer. Når det gjelder å etterspørre klimavennlige løsninger i leverandørmarkedet, innhentes miljødeklarasjoner (EPD; Environmental Product Declaration) for de største materialene i det enkelte byggeprosjekt. Det skal som utgangspunkt velges materialer med lavest klimagassutslipp, jf. miljøoppfølgingsplan.

Foretakets arbeid med å etablere et miljøledelsessystem i henhold til standarden ISO 14001 er godt i gang og det er forventet en sertifisering medio 2023.

Som et virkemiddel for å sørge for at Oslo skal bli en mer klimarobust by, har Oslo kommune satt som mål at det skal plantes 100 000 trær innen 2030. Boligbygg har i 2022 bidratt til treplantingsdugnaden med å plante trær i foretakets bakgårder og hager. Boligbygg jobber 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. I tillegg bidrar Boligbygg med å redusere klimagassutslipp knyttet til materialbruk gjennom planlegging av anskaffelser og utforming av konkurransegrunnlag ved bygge- og anleggsprosjekter.

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

- God kapasitet på sykkelparkering og garderobe
- Gratis sykkelservice er gjennomført
- Tilbud om trening i arbeidstiden har økt til en time per uke

- Antall parkeringsplasser er redusert
- Alle tjenestebiler er el-biler og vi disponerer el-sykler

6.2 Klimabudsjettet

Tiltak fra tabell 2.2a og 2.2b i klimabudsjett 2022	Resultatindikator	Måltall 2022	Status 2. tertial	Årsprognose	Årsak avvik mellom mål og årsprognose	Avbøtende tiltak
6: Nullutslipp/bærekraftig biodrivstoff i kommunens kjøretøy	Andel nullutslippskjøretøy av total kjøretøypark under 3,5 tonn	100 %	95 %	95 %	20 el.biler og 1 prius	
	Andel kjøretøy som går på bærekraftig biodrivstoff av total kjøretøypark under 3,5 tonn		0	0	Ingen kjøretøy på biodrivstoff	
	Andel nullutslippskjøretøy av total kjøretøypark over 3,5 tonn	100 %	IR	IR	Ingen kjøretøy over 3,5 tonn	
	Andel kjøretøy på bærekraftig biodrivstoff av total kjøretøypark over 3,5 tonn		IR	IR		
11: Nullutslipp/bærekraftig biodrivstoff i transport av masser og avfall fra bygge- og anleggsplasser på oppdrag for Oslo kommune	Andel nye kontrakter som innebærer transport av masser og avfall hvor det stilles krav til utslippsfrie kjøretøy eller kjøretøy som går på bærekraftig biodrivstoff	100 %	100 %	100 %	Vi rapporterer 100 % fordi vi anser at vi har brukt kravene i de kontraktene der de er aktuelle å benytte ihht. føringer fra UKE	
13: Nullutslipp/bærekraftig biodrivstoff i kommunens maskinpark	Andel nullutslippsmaskiner av total maskinpark	100 %	IR	IR	Ingen egne maskiner	
	Andel maskiner som går på bærekraftig biodrivstoff av total maskinpark		IR	IR	Ingen egne maskiner	
18: Nullutslipp/bærekraftig biodrivstoff i transport ved innkjøp av varer og tjenester	Andel nye kontrakter som innebærer transport hvor det stilles standard miljøkrav til transport	100 %	100 %	100 %	Vi rapporterer 100 % fordi vi anser at vi har brukt kravene i de kontraktene der de er aktuelle å benytte ihht. føringer fra UKE	
25: Nullutslipp/bærekraftig biodrivstoff i maskiner til bygge- og anleggsvirksomhet på oppdrag for Oslo kommune	Andel nye kontrakter som innebærer bruk av maskiner hvor det stilles krav til utslippsfrie maskiner	100 %	100 %	100 %		
	Andel nye kontrakter som innebærer bruk av maskiner som går på bærekraftig biodrivstoff		100 %	100 %		
Legg inn tiltak som virksomheten har helt eller delvis ansvar for, jfr. klimabudsjettets tabell 2.2a og	Indikator	Måltall	IR	IR		
[Sett inn flere linjer ved behov]						

6.3 Status for miljø – og klimaarbeidet i Oslo kommune

Det er rapportert til Klimaetaten og egen byrådsavdeling, jf. tabell 6.3 i Excel-bok.

7 Oppfølging av verbalvedtak og flertallsmerknader

7.1 Utkvittering av bystyrets merknader og verbalvedtak

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 kontraktperioden.

I 2022 har Boligbygg gjennomført to tjenesteanskaffelser hvor miljøkrav til transport har vært nødvendig for gjennomføring av kontraktene. Det gjelder parallelle rammeavtaler for sammensatte håndverkertjenester i både bebodde og ubebodde leiligheter. Det ble i begge disse gjennomført markedsundersøkelser som viste at det ikke var mulig å få tilstrekkelig konkurranse ved å stille minimumskrav til utelukkende nullutslipps- eller biogasskjøretøy. Transport ble derfor inntatt som tildelingskriterium under "Miljø" på begge disse anskaffelsene, og tilhørende miljøkrav inntatt i kontraktene.

S46/2022 Sikre universell utforming i all ny infrastruktur

Universell utforming (UU) i tråd med SKOK er i nybyggprosjekter og all ny infrastruktur knyttet i sin helhet til Oslobygg sin portefølje. Boligbygg har etter byrådets beslutning om grensesnitt og arbeidsfordeling mellom Oslobygg og Boligbygg besluttet at kun rehabiliteringsprosjekter under 50 mkr kan gjennomføres i Boligbygg. Boligbygg har pr 31.12.2022 ingen nybyggprosjekter til gjennomføring i Oslobygg. Det er heller ingen rehabiliteringsprosjekter til gjennomføring hos Oslobygg. Oslobygg har en rekke prosjekter i tidligfase (KVU og forprosjekt) for mulig gjennomføring i egen organisasjon, og for senere overføring til Boligbygg.

H33/2022 Husleie for samlokaliserte boliger

Ordlyden i vedtak H33/2022 er sammenfallende med ordlyden i vedtaket som bystyret fattet i desember 2019 om at det skal innføres en særskilt subsidiert leiesats for beboere i samlokaliserte boliger med baser, men med en presisering om at denne subsidierte satsen skal KPI-reguleres. Satsen ble opprinnelig fastsatt til 1.995 kr/kvm/år, der samlet månedsleie ikke skal overstige $1/12 \times G$. Vedtak H33 omfatter også en henvisning til vedtak H17/2006, i det en presiserer at leietakere som har hatt subsidiert leie etter H17/2006, skal ha videreført denne.

Vedtaket fra desember 2019 ble effektivert av Boligbygg i 2020 for så vidt gjelder alle nye leietakere i slike boliger samt alle eksisterende leietakere som inntil da hadde betalt gjengs leie. Når det gjelder et mindre antall eksisterende leietakere som av ulike grunner hadde en lavere leie enn 1,995/kr/kvm/år, avventet Boligbygg å foreta oppregulering i påvente av en nærmere avklaring fra NOE/HEI. Denne avklaringen kom i juni 2022, og innebærer at de aktuelle leietakere vil få leien sin oppjustert til nivået fastsatt av bystyret, men i en trinnvis prosess over tre år. Boligbygg har varslet alle berørte leietakere om dette.

Når det gjelder henvisningen til H17/2006 bekrefter administrasjonen at foretakets praksis er i tråd med ordlyden i H33/2022.

Første regulering av den særskilte leiesatsen beboere i samlokaliserte boliger med base vil bli foretatt 1. januar 2023, da i tråd med KPI-utviklingen fra 1. januar 2022.

H34/2022 Kommunale boliger

Vedtaket stiller opp et mål om at den operasjonelle ledigheten i Boligbyggs boligmasse ikke skal overstige 4,0 %. Gjennomsnittlig operasjonell ledighet har i 2022 vært 4,3 %, dvs. 0,3 prosentpoeng høyere enn målet.

F4/2021 Flyselskaper som nekter fagorganiserte ansatte

Boligbygg har notert seg verbalvedtaket, men problemstillingen er lite aktuell da det er sjelden at foretakets ansatte reiser med fly i forbindelse med arbeidet.

H29/2021 Husleiefastsettelse i kommunale boliger og personrettede støtteordninger

Dette vedtaket refererer seg til den såkalte H73-utredningen, som var byrådets svar på bystyrets bestilling (H73/2019) av en utredning om de fremtidige leieinntektsprinsippene og bostøtteordningene som skal gjelde for leietakere i kommunale boliger i Oslo. Med vedtak H29/2021 sluttet bystyret seg til samtlige hovedanbefalinger i H73-utredningen.

Boligbyggs administrasjon bekrefter at foretaket har effektuert og/eller innrettet seg etter alle vedtakspunktene i H29/2021 og som gjelder foretakets praksis for leiefastsettelse og – regulering.

H37/2018 Universell utforming – personer med nedsatt funksjonsevne

Fullstendig universell utforming (UU) i tråd med SKOK er i nybyggprosjekter knyttet i sin helhet til Oslobygg sin portefølje. 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 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 styrket den interne kompetansen hva gjelder UU, ved å utvikle en dedikert intern ressurs som bidrar til 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.

H58/2018 Vurdere tomter og bygg for framtidig bruk til helse- og omsorgsformål

Oslo kommune mangler tomter til helse- og omsorgsformål og vil i kommende år få behov for mange nye formålsbygg til eldre med hjelpebehov. Bystyret ber byrådet sikre at bygg og tomter som frigjøres ved eventuell nedleggelse av sykehjem blir vurdert for framtidig bruk til helse og omsorgsformål. *Kommentar: Ansvar for oppfølging ligger i Byrådsavdeling for helse, eldre og innbyggertjeneste. Boligbygg bistår eventuelt ved konkret bestilling.*

B5/2016 Plan for hvordan vedlikeholdsetterslepet i de kommunale boligene kan tas igjen

Boligbygg beregner vedlikeholdsetterslep basert på tilstandsanalyser gjennomført i perioden 2017-2022. Det utarbeides deretter vedlikeholdsplaner og gjøres prioriteringer basert på analysene og annen tilgjengelig FDV informasjon. Dette inkluderer prioriteringer av adresser og tiltak med god effekt på det samlede vedlikeholdsetterslepet. Planene er under kontinuerlig utvikling og oppdatering, og har bidratt til bedret styring av foretakets arbeid med det planlagte vedlikeholdet. Vedlikeholdsinnsatsen har hovedfokus på den heleide delen av eiendomsporteføljen. Denne delen av porteføljen har en snittalder på over 74 år, der over 50 % av byggene er underlagt vernerestriksjoner som vil påvirke vedlikeholdsarbeidet i en eller annen form.

Foretakets vedlikeholdsstyring bygger på oppdaterte tilstandsanalyser (nivå 1 etter NS 3424) med tilhørende vedlikeholdsplaner på byggnivå. I tillegg har foretaket i 2022 vedtatt en ny vedlikeholdsstrategi som vil gi gode, retningsgivende rammer for foretakets vedlikeholdsarbeid. Det utøkte volumet av gode, oppdaterte tilstandsdata har gjennom 2022 gitt ytterligere styrke til arbeidet med styring av det planlagte vedlikeholdet.

Arbeidet med å fornye tilstandsanalysene for de enkelte bygg, med oppdatert informasjon og en porteføljetilnærming med rullerende gjennomføring er prioritert arbeid. Porteføljen er stor, og arbeidet vil suksessivt medføre økt innsikt, oppdateringer og endringer av estimerer.

Boligbygg og Oslobygg utarbeidet våren 2022 et felles notat hvor omforent metode for beregning av vedlikeholdsbehov samt nødvendige definisjoner ble beskrevet. Metoden markerer et tydelig skille mellom vedlikeholdsetterslep og vedlikeholdsbehov, og er i tråd med metodikken foretaket benyttet i årsberetningen for 2021. Vedlikeholdsetterslepet estimeres til 1,3 mrd kr ved årsslutt 2022. Tilsvarende estimeres vedlikeholdsbehovet for de neste fem år til 1,6 mrd kr. Samlet estimeres postene til 2,9 mrd kr. Alle omtalte beløp inkluderer mva.

Beløpene fremkommer som et resultat av vedlikeholdsplantiltak med tilstandsgrad 2 og 3, og med en bruttotilnærming der utgifter som rigg, drift, usikkerhet, prosjekt/administrasjon og

merverdiavgift inngår. Tiltak som påvirker størrelse og endringer (reduksjon) av vedlikeholds er fordelt på prosjekter av investeringsmessig karakter, men også vedlikehold som belastes driftsregnskapet.

Gitt dagens beregningsmetodikk og begrepsdefinisjoner, vil det ved årsslutt 2022 antas å være nødvendig med et årlig investeringsnivå på anslagsvis 600 mkr for å hente inn etterslepet over en tiårsperiode. Dette er kun grove estimater hvor sentrale usikkerhetsmomenter relatert til blant annet prisstigning og inflasjon skaper usikkerhet. I tillegg kommer kostnader knyttet til utvikling av eiendommene. Ulike eksisterende og nye tekniske og funksjonelle krav, eksempelvis definert i TEK, SKOK, og universell utforming, vil påvirke både størrelsen og usikkerheten på estimatene. Parallelt med en forsterket investeringsinnsats, som bidrar til redusert vedlikeholdsetterslep, er økt og forebyggende driftsinnsats avgjørende for å kunne ivareta verdiene og unngå forfalls- og følgekostnader.

B9/2013 Brannsikkerhet i kommunale boliger

I brannvernstrategien har foretaket en målsetting om å detektere alle heleide bygg i porteføljen. For mange eiendommer er detektering nå gjennomført, og for de resterende er det påbegynt anskaffelsesprosesser. Det er også satt i gang noen prosjekter for å skifte ut branndører, samt branntetting. I 2022 er det benyttet om lag 13 mkr kr til spesifikke og målrettede tiltak knyttet til brannsikkerhet i eiendomsmassen finansiert over investeringsbudsjettet. I tillegg er det brukt om lag 8,5 mkr over driftsbudsjettet.

7.2 Merknader fra kommunerevisjonen og kontrollutvalget

Kommunerevisjonen har i sin interimsrevisjon for 2022 hatt særlig oppmerksomhet knyttet til blant annet; stikkprøvebasert gjennomgang av kjøp og salg av boliger etter nye rutiner og dokumentasjon/grunnlag for mva.-kompensasjon, anskaffelser, lønn og Plania - enkelte områder. Resultatet av interimsrevisjonen avdekket ingen større avvik, mindre forhold er lukket. 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 2021

Kontrollutvalget behandlet i møte den 26. april 2022 sak 39, Årsregnskap 2021 for bykassen, lånefondet, konsolidert regnskap og byrådets årsberetning for 2021. I sin behandling pekte utvalget på revisors forbehold i bykasseregnskapet og Boligbyggs regnskap. I protokollen er følgende merknad tatt inn:

Merverdiavgiftskompensasjon

Kommunerevisjonen har i flere år pekt på usikkerhet på flere områder i forbindelse med kommunens kompensasjon for merverdiavgift. I kommunerevisors beretninger til bykasseregnskapet og Boligbyggs regnskap for 2021 er det igjen tatt forbehold vedrørende kompensasjonen for boliger til helse- og sosialformål. Det innebærer at Kommunerevisjonen ikke

har hatt tilstrekkelig grunnlag for å bekrefte at den innkrevde kompensasjonen er korrekt. I byrådssak 1022/22, side 6, er det redegjort nærmere om saksforholdet. Det er vist til uenighet om rettsforståelsen mellom kommunen og Skattedirektoratet, og man avventer utfallet av kommunens klager på direktoratets vedtak.

Kommunerevisjonen viser til at det ikke er foretatt avsetninger til eventuelle tilbakebetalingskrav.

8 Regnskapsrapporter

Økonomisk oversikt drift

Tall i hele tusen kroner

	I	II	III	IV	V	
Økonomisk oversikt etter art drift 2022	Regnskap 2022	Dok. 3 2022*	Regulert bud. 2022	Regnskap 2021	Avvik 2022 (III-I)	Note-henvisning
Andre overføringer og tilskudd fra staten	- 124 965	- 127 015	- 127 015	- 114 311	- 2 050	
Overføringer og tilskudd fra andre	- 221 969	- 115 450	- 120 650	- 133 234	101 319	
Salgs- og leieinntekter	- 1 492 035	- 1 505 232	- 1 511 032	- 1 446 876	- 18 997	
Sum driftsinntekter	- 1 838 969	- 1 747 697	- 1 758 697	- 1 694 421	80 272	
Lønnsutgifter	127 438	132 037	132 037	118 358	4 599	
Sosiale utgifter	42 730	49 519	49 519	41 597	6 789	
Kjøp av varer og tjenester	1 066 515	886 891	1 007 092	942 710	- 59 423	
Overføringer og tilskudd til andre	452 014	456 714	467 714	447 808	15 700	
Avskrivninger	393 837	387 500	387 500	385 703	- 6 337	6
Sum driftsutgifter	2 082 533	1 912 661	2 043 862	1 936 176	- 38 671	
Brutto driftsresultat	243 564	164 964	285 165	241 755	41 601	
Renteinntekter	- 1 858	200	200	- 1 128	2 058	
Renteutgifter	3 179	3 053	3 053	3 304	- 126	
Konserninterne renteutgifter	80 829	77 577	77 577	61 366	- 3 252	
Avdrag på lån	6 235	6 207	6 207	6 222	- 28	14
Konserninterne avdrag på lån	116 761	135 499	116 251	107 955	- 511	14
Netto finansutgifter	205 146	222 536	203 288	177 719	- 1 858	
Motpost avskrivninger	- 393 837	- 387 500	- 387 500	- 385 703	6 337	6
Netto driftsresultat	54 873	-	100 953	33 771	46 080	
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:					-	
Overføring til investering	41 731	-	41 731	4 000	-	
Bruk av bundne driftsfond	- 14 501	-	- 14 501	- 17 173	0	17
Avsetninger til bundne driftsfond	-	-	-	-	-	17
Bruk av disposisjonsfond	- 82 104	-	- 128 183	- 20 598	- 46 079	17
Avsetning til disposisjonsfond	-	-	-	-	-	17
Dekning av tidligere års merforbruk	-	-	-	-	-	
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	- 54 873	-	- 100 953	- 33 771	- 46 080	
Fremført til dekning i senere år (merforbruk)	-	-	-	-	-	

* Bystyret har kun vedtatt krav til netto driftsresultat

Bevilgningsoversikt investering

Tall i hele tusen kroner

	I	II	III	IV	V	
Artsgupper	Regnskap 2022	Dok.3 2022	Regulert budsjett 2022	Regnskap 2021	Avvik (III-I)	Note- henvisning
Kjøp av maskiner og utstyr	2 069	-	3 500	2 983	1 431	
Rehab- / utviklingsprosjekter	587 529	475 000	665 711	453 248	78 182	
Brannsikring kommunale gårder	12 569	25 000	37 969	12 031	25 400	
Omsorg+	-	-	-	208	-	
Rehab/nybygg boliger til vanskeligstilte	-	-	671	-	671	
Kjøp av boliger til vanskeligstilte	264 199	600 000	630 666	312 868	366 467	
Kjøp av aksjer og andeler i selskaper	177 360	-	176 800	325 728	- 560	7
Rehabilitering av ledige bygg	-	-	-	1 644	-	
Klimatiltak	52 822	2 320	54 820	-	1 998	
Overføring/tilbakeføring til staten	554	-	-	4 330	- 554	
Sum investeringsutgifter	1 097 096	1 102 320	1 570 137	1 113 045	473 040	
Sum investering korr. for avsetning til fond	-	-	-	-	-	
Sum investering	1 097 096	1 102 320	1 570 137	1 113 045	473 040	
Kompensasjon for merverdiavgift	- 40 449	- 88 000	- 142 000	- 52 419	- 101 551	
Tilskudd fra andre	- 351 519	- 276 600	- 437 195	- 181 375	- 85 676	
Salg av varige driftsmidler	- 19 884	- 166 000	- 62 481	- 183 042	- 42 597	
Salg av finansielle anleggsmidler	- 55 915	-	- 55 900	- 113 212	15	7,19
Bruk av interne lån	- 577 446	- 571 720	- 1 408 276	- 264 189	- 830 830	11
Sum investeringsinntekter	- 1 045 214	- 1 102 320	- 2 105 852	- 794 237	- 1 060 038	
Netto utgifter videreutlån	-	-	-	-	-	
Overføring fra drift	- 41 731	-	- 41 731	- 4 000	-	
Bruk av bundne investeringsfond	-	-	-	-	-	
Avsetninger til bundne investeringsfond	-	-	-	-	-	
Bruk av ubundet investeringsfond	-	-	-	- 1 550	-	17
Avsetning til ubundet investeringsfond	-	-	-	-	-	
Dekning av tidligere års udekket beløp	577 446	-	577 446	264 189	-	
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	535 715	-	535 715	258 639	-	
Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)	587 597	-	-	577 446	- 587 597	

Balanseoppstilling

Tall i hele tusen kroner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Endring	Note- henvisning
EIENDELER				
Sum anleggsmidler	13 091 256	12 392 035	699 221	
Sum varige driftsmidler	12 206 396	11 682 205	524 191	
Faste eiendommer og anlegg	12 197 766	11 671 751	526 015	6
Utstyr, maskiner og transportmidler	8 630	10 453	- 1 823	6
Sum finansielle anleggsmidler	449 115	709 830	123 387	
Aksjer og andeler	449 115	325 728	123 387	7
Pensjonsmidler	435 745	384 102	51 643	
Sum omløpsmidler	260 925	257 411	3 513	
Bankinnskudd og kontanter	47 377	46 394	983	3
Sum kortsiktige fordringer	213 547	211 017	2 530	
Kundefordringer	10 811	30 160	- 19 349	3
Eksterne kortsiktige fordringer	139 586	115 836	23 750	3
Konserninterne kortsiktige fordringer	6 710	17 227	- 10 517	3
Premieavvik	56 441	47 795	8 646	15
SUM EIENDELER	13 352 181	12 649 446	702 735	
EGENKAPITAL				
Sum egenkapital	- 8 843 789	- 5 082 068	- 3 761 720	
Egenkapital drift	- 97 696	- 194 301	96 604	
Disposisjonsfond	- 97 696	- 179 800	82 103	17
Bundne driftsfond	-	- 14 501	14 501	17
Sum egenkapital investering	575 307	565 156	10 151	
Ubundet investeringsfond	- 12 290	- 12 290	-	17
Udekket beløp i investeringsregnskapet	587 597	577 446	10 151	1
Sum annen egenkapital	- 9 321 399	- 5 452 924	- 3 868 476	
Kapitalkonto	- 9 499 735	- 5 631 259	- 3 868 476	4
Endring i regnskapsprinsipp som påvirker AK (drift)	178 335	178 335	-	
GJELD				
Sum langsiktig gjeld	- 3 591 521	- 6 760 776	3 169 254	
Sum lån	- 3 281 592	- 6 475 909	3 194 317	
Ekstern gjeld kredittinstitusjoner	- 77 710	- 83 945	6 235	
Konsernintern langsiktig gjeld	- 3 203 881	- 6 391 964	3 188 082	11
Pensjonsforpliktelser	- 309 930	- 284 867	- 25 063	15
Sum kortsiktig gjeld	- 916 871	- 806 602	- 110 269	
Leverandørgjeld	- 221 759	- 175 561	- 46 198	3
Annen kortsiktig gjeld	- 110 962	- 100 434	- 10 528	3
Konsernintern kortsiktig gjeld	- 584 101	- 529 705	- 54 396	
Premieavvik	- 49	- 901	852	15
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	- 13 352 181	- 12 649 446	- 702 735	
MEMORIAKONTI				
Sum memoriakonti	-	-	-	
Andre memoriakonti	45 583	54 994	- 9 411	
Motkonto for memoriakontiene	- 45 583	- 54 994	9 411	

