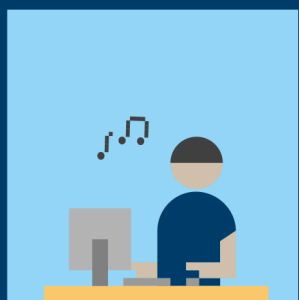
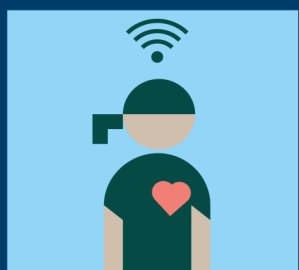
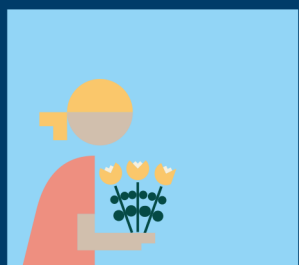
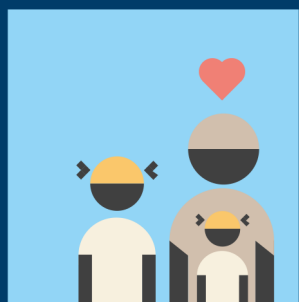




Oslo

Boligbygg

ÅRSBERETNING 2021



Innhold

1.	Styrets beretning	3
2.	Ansvarsområde	12
3.	Måloppnåelse, resultater og risikovurderinger	15
3.1.	Situasjonsbeskrivelse	15
3.2	Mål, tiltak og resultatindikatorer	18
3.3	Styring og kontroll	21
4.	Sammenligning av regnskap og budsjett	22
4.1.	Driftsregnskap	22
4.2.	Investeringsregnskap	24
4.3.	Balanseregnskap	30
4.4.	Forretningsmessige indikatorer	31
4.5.	Noter i regnskapet	31
5.	Særskillt rapportering	45
5.1.	Erfaringer og læring fra koronapandemien	45
5.2.	Tiltak for å forbedre service overfor brukerne	46
5.3.	Saksbehandlingstid	47
5.4.	Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsetting	47
5.5.	Universell utforming	47
5.6.	Tiltak/aktiviteter i Oslo kommunes folkehelseplan	48
5.7.	Likestillingstiltak rettet mot byens egne innbyggere	48
5.8.	Rapportering innen HR-området og helse-, miljø- og sikkerhet (HMS)	49
5.9.	Bruk av konsulenter	52
6.	Utarbeidelse av Oslo kommunes miljø- og klimarapport 2020	54
6.1.	Kortfattet omtale av miljø- og klimaarbeidet i eget foretak	54
6.2.	Klimabudsjettet	56
6.3.	Status for miljø- og klimaarbeidet i Oslo kommune	56
7.	Oppfølging av verbalvedtak og flertallsmerknader	57
7.1.	Utkvittering av bystyrets merknader og verbalvedtak	57
7.2.	Merknader fra Kommunerevisjonen og kontrollutvalget	59

1. Styrets beretning

Styrets sammensetning

Foretakets styre har i 2021 hatt følgende sammensetning;

oppnevnt av byrådet:

styreleder:

Gisele Marchand

nestleder:

Stine Rolstad Brenna

styremedlemmer:

Steinar Manengen, Frode Meinich, Andreas Iversen, Karin Lindgård (fra 15. mars 2021).

styremedlemmer valgt av og blant de ansatte:

Odd Dagfinn Øien og Vivian Bousoula har representert de ansatte i 2021.

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 eie og forvalte boliger på vegne av Oslo kommune etter forretningsmessige prinsipper. 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 2021 behandlet 124 saker fordelt på åtte ordinære og tre ekstraordinære møter. Det årlige foretaksmøtet ble avholdt i 15. mars 2021. I tillegg har det vært to kontaktmøter med byrådsavdelingen.

2021 - stabil drift, økt vedlikeholdsinnsats og boligtilbud

Foretaket har levert godt på kravene i tildelingsbrevet, til tross for at Covid-19 også i driftsåret 2021 har vært svært utfordrende. Vi gikk inn i 2021 med klare mål om å øke tjenesteproduksjonen innen vedlikehold og boligfremskaffelse. Selv om det gjenstår ubrukte budsjettmidler for begge disse postene, har foretaket vist evne til å øke måloppfyllelsen vesentlig, sammenliknet med året før. Foretakets samlede tjenesteproduksjon har gjennom året naturlig nok vært påvirket av smitteverntiltak, også fordi leverandører i perioder har hatt utfordringer med å levere som planlagt. Hensynet til leietakere og boligsøkere har veid tungt, og foretaket har i godt samarbeid med bydelene prioritert beboerrettede oppgaver så langt det har vært mulig. Antall boligtildelinger og fornyelser er på nivå med foregående år. Ledigheten har kun økt marginalt siden 2020, og er i gjennomsnitt for 2021 identisk med kravet i tildelingsbrevet på 4,0 %.

165 nye boliger

Fremskaffelsen av nye boliger er forankret i foretakets fremskaffelsesstrategi. 2021 var preget av en vanskelig markedssituasjon, med lavt utbud av små og mellomstore bygårder. Gjennom bruk av kommunal forkjøpsrett for seks bygårder med til sammen 89 leiligheter, har foretaket likevel sikret en økning av dette boligtilbudet. Etter styrets vurdering gir dagens tilbud i markedet og mulighetene for bruk av kommunal forkjøpsrett, liten forutsigbarhet for å nå årlige mål om boligfremskaffelse.

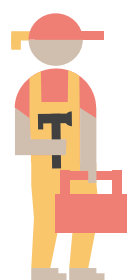
Foretaket har fremskaffet 76 enkeltboliger i borettslag, hvorav 75 er fremskaffet ved aktivt bruk av foretakets forkjøpsrett gjennom medlemskap i ulike boligbyggelag.

Foretaket må fremover ta i bruk andre fremskaffelsesmetoder som et supplement til kjøp i annenhåndsmarkedet for å sikre tilstrekkelig antall boliger. Foretaket har derfor startet arbeidet med å utrede andre muligheter herunder bruk av anskaffelsesregelverket, utbyggingsavtaler og nybygging. Det ble ikke tilført boliger til Boligbyggs portefølje i 2021 som følge av nybygg i kommunal regi. I lys av dokumenterte behov i kommunens boligbehovsplan om flere tilpassede boliger, for personer med store livsmestringsutfordringer, er den manglende realiseringen av nybyggprosjekter en særlig utfordring.

Som et ledd i foretakets arbeid med å sikre at boligporteføljen i størst mulig grad er tilpasset dagens og fremtidens beboerbehov, er det i 2021 solgt 41 boliger som alle ble vurdert som uegnede til foretakets formål. Alle kjøp og salg er gjort til markedsmessige vilkår, og salgsinntektene har styrket foretakets kjøpsbudsjetter.

Økt gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter

Styret har hatt stor oppmerksomhet på foretakets evne til å produsere vedlikehold for tildelt ramme. Boligbygg har gjennom 2021 gjennomført vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter for 453,3 mill. kr. Dette er det høyeste produksjonsvolumet innen investeringsfinansiert vedlikehold siden foretaket ble opprettet. Foretaket har klart å utnytte budsjetterte vedlikeholdsmidler i langt større grad enn tidligere. Til sammenlikning ble det gjennomført vedlikeholdstiltak for



165,8 mill. kr i 2020. Økningen er et resultat av økt kapasitet i form av flere egne ansatte prosjektledere, bedre planlegging og gjennomføringsmetodikk, 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 prosent av Boligbyggs eiendommer har vernestatus, noe som krever Byantikvarens godkjenning i prosjektering og gjennomføring. I 2021 er det etablert god dialog og faste møtepunkter med Byantikvaren som har redusert fremdriftsrisikoen i Boligbyggs prosjekter. Foretaket har i samarbeid med Byantikvaren også utarbeidet en verneplan som registrerer verneverdier og gjør forvaltning og vedlikehold mer forutsigbart.

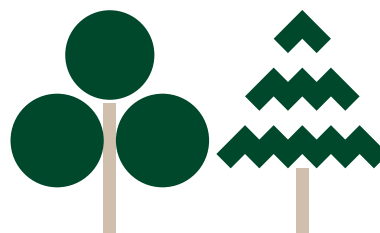
Tilstandsanalyse og vedlikeholdsetterslep

Foretaket har gjennom året arbeidet med en mer treffsikker og omforent metode for beregning av vedlikeholdsetterslep. Historisk har de tidligere fire kommunale eiendomsforetakene hatt noe ulik metodikk. Boligbygg har i samarbeid med Oslobygg etter 1. september fulgt opp tildelingsbrevets krav om å jobbe fram en felles metodikk. Foreløpige resultater av arbeidet vil for Boligbygg innebære å sette et tydeligere skille mellom vedlikeholdsetterslep og vedlikeholdsbehov. I tidligere etterslepsestimater har disse to forholdene vært betraktet under ett og inkludert i vedlikeholdsbehovet de neste fem årene. Ut fra gammel metodikk er etterslepet pr 2021 estimert til 3,2 mrd. kr, mot 3,5 mrd. kr i 2020. Med ny metodikk er det estimerte vedlikeholdsetterslepet 1,5 mrd. kr. Tilsvarende estimeres vedlikeholdsbehovet for de neste fem år til 1,7 mrd. kr. Alle omtalte beløp inkluderer mva. Arbeidet ferdigstilles i 2022, og endelige reviderte anslag vil da foreligge.

Foretakets vedlikeholdsstyring bygger på oppdaterte tilstandsanalyser med tilhørende vedlikeholdsplaner på byggnivå. Flere og bedre oppdaterte tilstandsdata har gjennom 2021 gitt bedre styring av det planmessige vedlikeholdet.

Boligbyggs miljøarbeid

Boligbygg har i 2021 videreført miljøstrategien vedtatt i 2020 og handlingspunktene som har ligget til grunn for å bidra mot Oslo kommunes overordnede mål om bli en klimarobust by med 95 % reduksjon i klimagassutslipp innen 2030. Fremhevede punkter i strategien er energibruk og inneklima, materialbruk og avfall, klima og økologi, transport og interne aktiviteter. 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 ombrukte byggematerialer. Boligbygg har gjennom 2021 hatt ansvar for å etablere et nettverk av arkitekter, miljørådgivere, prosjektledere, ingeniører og entreprenører som sammen skal se på utfordringer og løsninger for ombruk. Det er gjennomført et nettverksmøte i 2021, og lagt planer for videre aktivitet. Samarbeidspartnere i prosjektet er blant annet SINTEF, FutureBuilt og Høgskolen Innlandet.

Oslo kommunes miljøkrav i anskaffelser har vært fulgt opp tett gjennom året i 2021, og dette har satt press på lokale entreprenører om å fornye sin maskinpark til utslippsfrie og/eller fossilfrie alternativer. Boligbygg har samarbeidet med Klimaetaten og andre kommunale virksomheter i arbeidet for å redusere klimagassutslipp og annen miljøbelastning knyttet til massehåndtering. Plastforurensning er tatt inn som eget oppfølgingspunkt i mal for miljøoppfølging i prosjekter, og foretaket har jobbet med klimatilpasning i prosjektenes miljøoppfølgingsplan. Hensyn til økt andel styrtregn, stormflo, flom og økt temperatur blir ivarettatt gjennom disse planene.

Foretakets arbeid med å etablere et miljøledelsessystem i henhold til standarden ISO 14001, har

blitt noe forsinket i 2021, som følge av turnover blant sentrale fagpersoner og omprioriteringer av oppgaver på grunn av pandemien.

HMS

Brannforebygging

Foretaket arbeider målrettet og med stor ressursinnsats for å sørge for god brannsikkerhet i de kommunale eiendommene, i tråd med en egen brannvernstrategi. Ved inngangen til 2021 ble det som et ledd i dette arbeidet inngått en samarbeidsavtale mellom Boligbygg, Oslo brann- og redningsetat og Oslo Forsikring. Denne vil være grunnlaget for regelmessige samarbeidsmøter mellom aktørene gjennom året.

I 2021 er det benyttet om lag 12 mill. kr til spesifikke og målrettede tiltak knyttet til brannsikkerhet i eiendomsmassen finansiert over investeringsbudsjettet.

Utleie av kommunale boliger har en forhøyet brannrisiko, og det har i 2021 vært 22 branner i foretakets eiendommer. Det har ikke vært tap av liv knyttet til brannene.

HMS i eiendomsmassen

Styret har i likhet med tidligere år hatt oppmerksomhet på foretakets arbeid på sentrale områder som skadedyrbekjempelse, legionellaforebygging, radonoppfølging, håndtering av snø og is, samt sikring av fasader og lekeplasser. Det er gjennomført en internrevisjon på området med akseptabelt resultat, og der forbedringspunkter er innarbeidet i det videre arbeidet.

Sikkerhet for ansatte, leietakere og leverandører

Styret har i likhet med tidligere år hatt stor oppmerksomhet på å styrke sikkerheten for medarbeiderne som jobber ute i boligmassen. Internrevisjonen har vurdert håndteringen av ansattes sikkerhet og helse med særlig fokus på det systematiske HMS-arbeidet i virksomheten. Samlet sett viser gjennomgangen at foretaket håndterer ansattes sikkerhet på en god måte, men med rom for forbedringer innen opplæring, rutiner og formell og systematisk informasjonsdeling med bydelene og andre offentlige instanser. Styret vil understreke betydningen av at foretaket gis tilstrekkelig informasjon til å kunne gjøre nødvendige risikovurderinger og ivareta ansattes sikkerhet. Foretaket har over lengre tid hatt dialog med både Kommuneadvokaten og byrådsavdelinger om forholdet mellom taushetsplikt og arbeidsgiveransvaret for ansattes sikkerhet. Boligbygg har lyktes med å synliggjøre at informasjonsdeling er et anliggende for hele Oslo kommune og må løses på et overordnet nivå. I påvente av en endelig avklaring er det etablert en midlertidig rutine som skal bidra til nødvendig dialog mellom aktørene.

Etter trusler og voldshendelser mot foretakets leverandører er det igangsatt et prøveprosjekt hvor også leverandører kan melde inn hendelser. Dette som et bidrag til å tegne et samlet risikobilde for alle som bor eller jobber i kommunale boliger.

Bomiljø, ivaretagelse av leietakernes behov

Bomiljøet i og rundt de kommunale boligene har i noen områder av byen blitt stadig mer utfordrende. Bydelene og Boligbygg har et felles arbeid for å forebygge og redusere bomiljøutfordringer. Boligbygg har ansvaret for det fysiske bomiljøet, og har derfor prioritert økonomiske ressurser til arbeidet med å sikre trivsel og trygghet for beboerne. I 2021 ble det kjøpt vakter-, vaktmester- og renholdstjenester for til sammen 45 mill. kr. Det er benyttet 23 mill. kr til vedlikehold og oppgradering av innvendige fellesarealer, herunder belysning og oppussing av flater. Styret understreker betydningen av at foretaket fortsatt har midler til å skape gode, trygge uterom, møteplasser og driftsløsninger ved eiendommene. Boligbyggs forsterkede driftsinnsats er forutsetningene for et godt fysisk bomiljø.



Foretaket har også lagt vekt på å tilrettelegge for bydelenes booppfølging og nærmiljøtiltak – ved å stille lokaler til disposisjon for baser, nærmiljøarbeid og bydelenes boligsosiale arbeide.

Boligbyggs beboerråd har i 2021 igangsatt et arbeid hvor rådet, Leieboerforeningen, bydel og foretak samarbeider om å utarbeide retningslinjer og råd for gårdsstyrer og komiteer, med mål om økt beboermedvirkning i bomiljøarbeidet. Styret ser fram til planlagt dialog og felles fagdag med beboerrådet i 2022.

Årets resultat

Driftsresultat

Foretaket har i 2021 et netto driftsresultat på -33,8 mill. kr mot et justert budsjett på -35,0 mill. kr. Samlede driftsinntekter avviker negativt mot justert budsjett med 120,9 mill. kr. De viktigste årsakene til dette er reduserte overføringer som en følge av at prosjektutviklingsaktivitetene i foretaket ble overført til Oslobygg pr 1. september med 54,2 mill. kr. Leieinntektene ble med 41,8 mill. kr lavere enn budsjett og mva.-kompensasjonen redusert med 27,5 mill. kr. Reduksjonen i leieinntekter drives av lavere vekst i markedsleien og dermed også gjengs leie, reduserte inntekter fra utleide tjenestearealer til bydelene, noe forsinket innfasing av kjøpte boliger og marginalt høyere ledighet. Foretaket har et mindreforbruk innen drift og vedlikehold med henholdsvis 18,2 og 78,6 mill. kr. Koronasituasjonen er, spesielt i første halvår, hovedforklaringen til dette. Foretaket har også et mindre forbruk enn budsjettet på felleskostnader i borettslag og sameier med 12,7 mill. kr og administrative kostnader med 9,8 mill. kr. Sistnevnte forklares med lavere kostnader knyttet til juridisk bistand i 2021. Andre poster viser en høyere kostnad enn budsjettet. De regnskapsførte strømkostnadene er på 92,0 mill. kr, hele 39,0 mill. kr over budsjett. Sterk prisøkning i 2. halvår forklarer avviket. Finanspostene avviker positivt mot justert budsjett med 14,7 mill. kr. Et redusert låneopptak og noe lavere rente på lån i lånefondet forklarer avviket.

Basert på resultatene pr 2. tertial og forsinkelser grunnet i smittevernhensyn, hadde foretaket en forventning om å avslutte året med et mindreforbruk som kunne styrke vedlikeholdet kommende år. Styret registrerer at de økte strømutgiftene er dekket gjennom mindreforbruket på grunn av forsinkelsene. Styret vil følge utviklingen fremover og ser en risiko for at høye energikostnader kan gå på bekostning av planlagte vedlikeholdstiltak.

Styret har disponert netto driftsresultat ved å overføre 4,0 mill. kr til investering, og benyttet driftsfond og disposisjonsfond med henholdsvis 17,2 og 20,6 mill. kr.

Investeringer

Investeringsregnskapet for 2021 viste et mindreforbruk på til sammen nær 357,0 mill. kr mot det justerte budsjettet. Mindreforbruket er knyttet til prosjektkategoriene «kjøp av maskiner og utstyr», «rehabiliterings- og utviklingsprosjekter» og «brannsikring i kommunale gårder» og utgjør til sammen 133,0 mill. kr. Avviket forklares i hovedsak med effekter av den pågående pandemien, hvor hensyn til smittevern, tilgjengelighet og HMS for eksterne leverandører og egne ansatte og beboere, har gjort det vanskelig å gjennomføre alle rehabiliteringstiltak som forutsatt. Styret vil benytte mindreforbruket i 2021 til å styrke 2022-budsjettet for fortsatt gjennomføring av rehabiliterings- og utviklingsprosjekter.

Mindreforbruket på budsjettpostene «Kjøp av boliger til vanskeligstilte» og «Kjøp av aksjer og andeler i selskaper» er på henholdsvis 226,2 mill. kr og 1,0 mill. kr. Disse to postene sees sammenheng og vil styrke foretakets kjøpsbudsjett i 2022.

Finansieringen av investeringsaktivitetene i 2021 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 2021 (577,5 mill. kr) skal finansieres i 2022, tilsvarende med hvordan det manglende låneopptaket i 2020 ble dekket inn i 2021.

Usikkerhet knyttet til kompensasjonsordningen for merverdiavgift

Oslo kommune ved Boligbygg Oslo KF krever merverdiavgiftskompensasjon for utgifter til boliger for helse- og sosial formål i tråd med kommunens rettslige oppfatning. Skatteetaten har ved to tilfeller i 2019 foretatt kontroller av kommunens kompensasjonsmelding, avgrenset til konkrete boliger på adresser i tre av kommunens bydeler. Ved utløpet av 2020 har Skatteetaten fattet vedtak i begge disse sakene. Kommunen har påklaget vedtak i begge sakene da man ikke er enig i den rettsoppfatning disse gir uttrykk for. Pr februar 2022 er klagesakene ikke avgjort av klageinstans. Styret har tatt forbehold om kompensasjonskravet ved innsending av de terminvise skattemeldingene.

Statsstøtteproblematikk ifm. tidligere eiendomskjøp

Den juridiske oppfølgingen av disse sakene ivaretas av Oslo kommune sentralt via Kommuneadvokaten.

Internkontroll

Styret har gjennom året vedtatt og fulgt opp en risikobasert internrevisjonsplan. Det er gjennomført fire internrevisjoner som er behandlet og fulgt opp av styret. Styret er gjennom året holdt orientert om foretakets kvalitetsarbeid, med revisjoner av prosesser og rutiner, samt eksterne leverandørrevisjoner med vekt på HMS og etterlevelse av Oslomodellen, samt arbeidet mot arbeidslivskriminalitet. Kvalitetsarbeidet er et ledd i foretakets arbeid med risikostyring og kontinuerlig forbedring.

Strategi og utvikling

Etableringen av Oslobygg

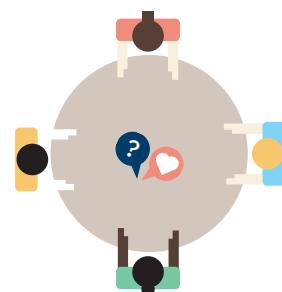
Oslobygg ble etablert med virkning fra 1. september. I denne forbindelse ble Boligbyggs prosjektutviklingsseksjon med fem medarbeidere overført til det nyetablerte foretaket. Boligbygg hadde ved etableringen ingen prosjekter i gjennomføringsfase, mens prosjekter i tidligfase fulgte med medarbeiderne i overføringen. Styret i Boligbygg har i 2021 behandlet roller- og ansvarsdeling mellom foretakene for større rehabiliteringsprosjekter, i nybyggingsprosjekter og for et videre faglig samarbeid.

Ny organisasjonsstruktur

Boligbygg gjennomførte i 2021 en organisasjonsendring som hensyntok etableringen av Oslobygg. Videre var det et mål å samle og samkjøre stab- og fellesfunksjoner, samt å rendyrke oppgavene med å ivareta eiendomsmassen, utleievirksomheten og beboerdialogen, samt økning og utvikling av eiendomsporteføljen. Foretaket er nå organisert i tre produksjonsavdelinger og to stabsavdelinger. Foretakets tre linjer i internkontrollen videreføres, men en egen internrevisjonsfunksjon som rapporterer til foretaksstyret.

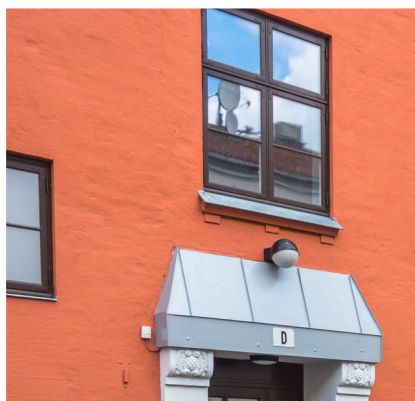
Revidert foretaksstrategi

Styret har andre halvår jobbet med en revisjon av foretakets strategi. Revisjonen er gjort med bakgrunn i ansvarsdelingen mot Oslobygg og kommunens nye Temaplan for kommunale boliger (Boligbehovsplanen). Den reviderte strategien prioriterer arbeidet med å fremskaffe boliger til grupper med særlig store livsmestringsutfordringer. Styret har satt konkrete mål og tiltak for strategiske satsninger som kan løses innenfor styrets fullmakter. Samtidig ser styret at foretaket ikke alene kan realisere kommunens ambisjoner. Det er behov for tett samhandling, styring og koordinering av de involverte aktørene i kommunen for å lykkes med tilstrekkelig boligfremskaffelse, god boligforvaltning og gode botilbud. Foretaket ønsker i denne forbindelse være en sterk pådriver med initiativer som bidrar til bedre måloppnåelse for Oslo kommune samlet sett. Boligbygg i samarbeid med bydelene vil utvikle flere botilbud med tilpassede tjenester, jobbe for bedre bomiljøer, ivareta og utvikle dagens bygningsmasse og jobbe for effektiv utnyttelse av foretakets ressurser. Styret har ambisjoner om at både foretakets eiendommer og arbeidsprosesser utvikles.



Framtidsutsikter

Styret vil i perioden som kommer jobbe med metoder for boligfremskaffelse som kan kompensere for et krevende boligmarked med relativt få tilbud. Styrets vurdering er at Oslo kommune i større grad også bør bygge egnede boliger i egen regi. Styret ser med bekymring på en økt lønns- og prisvekst generelt, og en sterk kostnadsvekst innenfor byggenæringen spesielt, kombinert med en forventet utflating i leieinntekter. I tillegg kommer en økt gjeldsbelastning i foretaket, da veksten i boligporteføljen i hovedsak er finansiert gjennom låneopptak. Sammen utfordrer dette 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 vil også kreve at det arbeides videre med effektivisering av vår virksomhet.



Behandlet på styremøte 2. mars 2022.

Gisele Marchand
styreleder
(sign.)

Stine Rolstad Brenna
(sign.)

Steinar Manengen
(sign.)

Frode Meinich
(sign.)

Andreas Iversen
(sign.)

Vivian Bousoula
(sign.)

Odd Dagfinn Øien
(sign.)



2. Ansvarsområde

I bystyrevedtak 252/02 ble følgende formål for foretaket vedtatt: *"Foretaket skal være et sosialt virkemiddel for å fremskaffe boliger til målgrupper kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med kommunale boliger. Foretaket skal eie og forvalte boliger på vegne av Oslo kommune etter forretningsmessige prinsipper."* Kommunalt foretak som organisasjonsform er hjemlet i kommunelovens kapittel 11. Regnskapene kan føres etter regnskapslovens eller kommunelovens prinsipper og foretakets styre har i utgangspunktet alle fullmakter. Oslo kommune har vedtatt at Boligbygg skal følge kommunelovens prinsipper.

Oversikt over produksjonsmidler fordelt på bydeler pr 31.12.2021

Bydel	Boliger	Andre objekter	Objekter totalt
Alna	811	122	933
Bjerke	467	89	556
Frogner	574	130	704
Gamle Oslo	1 712	283	1 995
Grorud	590	89	679
Grünerløkka	1 331	210	1541
Nordre Aker	499	92	591
Nordstrand	425	87	512
Sagene	2 103	126	2 229
St. Hanshaugen	413	86	499
Stovner	598	197	795
Søndre Nordstrand	480	297	777
Ullern	278	136	414
Vestre Aker	454	123	577
Østensjø	806	232	1 038
Bærum kommune	1		1
Ås kommune	1	2	3
Totalsum	11 543	2 301	13 844

«Andre utleieobjekter» er i hovedsak parkeringsplasser.

Oversikt over boliger fordelt etter eierform pr 31.12.2021

Bydel	Boliger totalt	Heleide kommunale	Borettslag	Sameier	Aksje/annet
Alna	811	237	528	45	1
Bjerke	467	207	106	154	
Frogner	574	324	30	215	5
Gamle Oslo	1 712	1 153	235	274	50
Grorud	590	229	313	48	
Grünerløkka	1 331	919	221	190	1
Nordre Aker	499	320	73	106	
Nordstrand	425	195	188	40	2
Sagene	2 103	2002	42	59	

St. Hanshaugen	413	306	30	75	2
Stovner	598	384	114	100	
Søndre Nordstrand	480	119	241	120	
Ullern	278	158	54	65	1
Vestre Aker	454	354	47	51	2
Østensjø	806	415	335	56	
Bærum kommune	1			1	
Ås kommune	1	1			
Totalsum	11 543	7 323	2 557	1 599	64

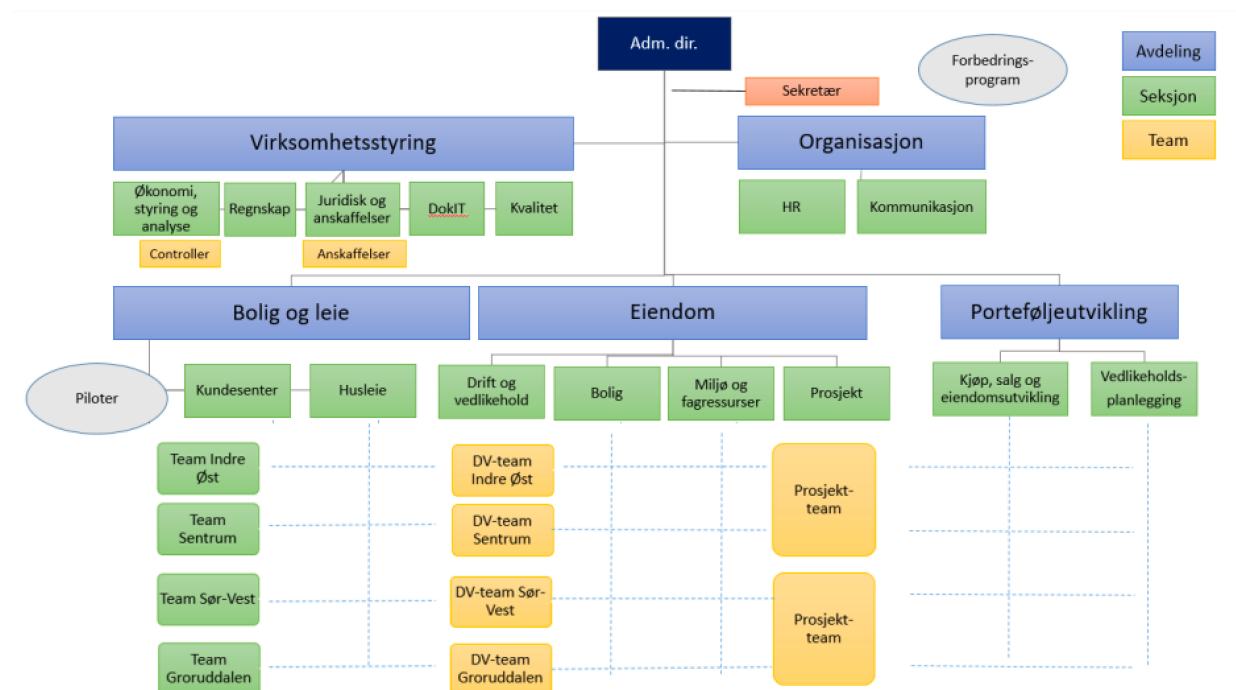
Oversikt over boliger fordelt etter type/formål pr 31.12.2021

Bydel	Ordinær	Omsorg	Omsorg+	HC	PU	Ungbo	Preste- bolig	Totalt
Alna	720	26		39	24	1	1	811
Bjerke	335	34	80	13	5			467
Frogner	387	162		3	12	7	3	574
Gamle Oslo	1 536	58		62	20	33	3	1 712
Grorud	417	31	90	50		2		590
Grünerløkka	1 165		97	44	4	18	3	1 331
Nordre Aker	315	24	91	2	63	2	2	499
Nordstrand	330	48		11	34		2	425
Sagene	1 991	44		12	8	47	1	2 103
St. Hanshaugen	375	31		2	1	4		413
Stovner	518	56		5	19			598
Søndre Nordstrand	392	24		62		2		480
Ullern	167	16	61	13	21			278
Vestre Aker	372	26		11	41	4		454
Østensjø	544	120	83	18	40	1		806
Bærum kommune	1							1
Ås kommune	1							1
Totalsum	9 566	700	502	347	292	121	15	11 543

ROP-boliger

I rubrikken «Omsorg» inngår 38 varige boliger med personalbase og tilpasset oppfølging til personer med alvorlige rus- og psykiske helseproblemer. Disse er lokalisert til tre adresser og er samarbeidsprosjekter mellom Velferdsetaten og flere bydeler.»

Organisasjonskart



Bemanning

	01.01.2021	01.01.2022	Endring
Ansatte	171	172	1
Årsverk	166	164	-2

Boligbygg har hatt en nedgang på to årsverk sammenlignet med samme periode i fjor. Dette kan forklares med at fem medarbeidere gikk over til Oslobygg fra 1. september 2021. I realiteten har derfor bemanningen hatt en svak økning. Denne økningen kan knyttes til oppbemanning på enkelte seksjoner i sammenheng med økning i oppdragsmengde, at innleie er erstattet med fast ansatte og at to nye stillinger er opprettet som et resultat av ny organisasjonsmodell i september 2021.

3. Måloppnåelse, resultater og risikovurderinger

3.1. Situasjonsbeskrivelse

Til tross for koronaepidemi og hensyn til godt smittevern for både leietakere, ansatte og leverandører, har foretaket hatt stor aktivitet og høy produksjon på mange områder. Det har vært gjort prioriteringer og tidsforskyvninger av enkeltoppgaver og tiltak som tilpasninger til smittesituasjonen, men HMS og akutte hendelser har vært prioritert og gjennomført. Foretaket har overholdt de til enhver tid gjeldende smittevernstiltakene både på byggeplass og arbeidsplass, og store deler av produksjonen har foregått fra hjemmekontor. Kundesenteret og publikumsmottaket har i perioder vært driftet med reduserte åpningstider og et større antall henvendelser er ekspedert via telefon.

Den operative ledigheten er i tråd med måltallet, men har økt noe fra 2020. Dette skyldes i hovedsak store leveringsutfordringer som følge av både koronasituasjonen og interne forhold hos leverandørene.

Fremskaffelsesstrategien og boligbehovsplanen er retningsgivende for foretakets boligfremskaffelse. Det er fremskaffet 165 boliger i 2021. Et boligmarked med høy etterspørsel og høye priser har begrenset mulighetene for å fremskaffe ytterligere boliger egnet til kommunens behov. 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. Det er identifisert eiendommer i eksisterende portefølje med utviklingspotensial. Videre arbeider foretaket med å se på muligheter innen anskaffelsesregelverket, nybygging og samarbeid med andre aktører.

Boligbygg har blitt enige med Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) om å innta en standardklausul om kommunal fortrinnsrett til en andel boliger i alle utbyggingsavtaler. I tillegg til å fremskaffe tilstrekkelig antall boliger, er Boligbygg opptatt av å kunne tilby egnede boliger. Som ledd i dette er det i 2021 solgt 41 uegnede eiendommer. Det er gjennom året etablert et godt samarbeid med EBY for å løse utfordringene med uhensiktsmessige bygg som kan få nye anvendelse hos andre kommunale forvaltere eller nye eiere.

Koronasituasjonen har gjort det nødvendig å utsette deler av det planlagte løpende vedlikeholdet i bebodde boliger. Foretaket har likevel i 2021 hatt den høyeste produksjonen av vedlikeholdsprosjekter siden foretaket ble opprettet. Arbeidet fra 2020 med å reetablere kapasitet i gjennomføringen, samt erstatte innleid arbeidskraft med egne ansatte, har gitt resultater. Det samme har foretakets vedlikeholdsplanlegging som har gitt konkrete planer for vedlikeholdstiltak som tak- og fasaderehabiliteringer, ventilasjons- og våtromsrehabiliteringer. Disse

tiltakene er godt integrert i foretakets øvrige eiendomsdrift og beboeroppfølgning. Særlig oppfølgingen av beboerne utfordrer gjennomføringen. Boligbygg søker i størst mulig grad å utføre vedlikeholdet i bebodde bygg, men i flere prosjekter er det behov for midlertidig flytting av noen beboere. Dette arbeidet krever tett koordinering med bydelene og en lang planhorisont. Boligbygg har i 2021 startet planleggingen av noen av de mest omfattende eiendommene for å finne gode løsninger for beboerne i prosjektperioden.

Arbeidet med brannforebyggende tiltak og bedret brannsikkerhet er videreført som et høyt prioritert område. I 2021 ble det i investeringsregnskapet samlet brukt 12 mill. kr på spesifikke og målrettede brannsikkerhetstiltak som branndeteksjon og sprinkling i eiendomsmassen. Arbeidet med brannsikring videreføres i 2022. Utsatte tiltak som følge av pandemien vil bli gjennomført så snart det er forsvarlig. Det har ikke vært tap av liv knyttet til brann i foretakets eiendommer i 2021.

Boligbyggs vedlikeholdsaktiviteter i 2021 viser til tross for pandemien stor økning sammenliknet med foregående år. En styrket eiendomsavdeling, med flere egne ansatte prosjektledere, har i samarbeid med andre enheter i foretaket effektivisert produksjonen.

Arbeidet med å etablere miljøledelse i henhold til ISO 14001 er igangsatt, men en sertifisering er utsatt som følge av nødvendige prioriteringen under pandemien, samt turnover blant sentrale fagpersoner. Oslo kommunes miljøkrav er innarbeidet, og følges opp, i alle foretakets nye inngåtte kontrakter.

Da Oslobygg ble opprettet 1. september 2021 ble alle bestilte investeringsprosjekter overført til Oslobygg. Ingen av prosjektene var i gjennomføringsfase. Det ble i forbindelse med overgangen overført fem årsverk fra Boligbygg knyttet til prosjektutvikling.

Gjennom 2021 har Boligbygg jobbet sammen med prosjektorganisasjonen for etablering av Oslobygg med å avklare et hensiktsmessig grensesnitt mellom de to organisasjonene. Oslobygg skal gjennomføre samtlige nybygg i henhold til bestillinger fra bydelene. Boligbygg skal ivareta vedlikeholdet av boligeiendommene, og vil selv gjennomføre det meste av vedlikeholdsaktivitetene i bebodde bygg for å ivareta beboerhensyn og -dialog. For vedlikeholdsprosjekter med en kostnad over 50 mill. kr skal gjennomføringsansvaret ligge hos Oslobygg, med mindre beboerhensyn, bydelsdialog eller andre forhold knyttet til kompetanse og/eller kapasitet, tilsier at det er mest hensiktsmessig at prosjektet gjennomføres av Boligbygg. Større påbegynte prosjekter pr september 2021, fullføres i Boligbygg. Boligbygg vil samarbeide med Oslobygg innen flere sentrale og tilstøtende fagområder.



Boligbygg gjennomførte i 2021 en organisasjonsendring som hensyntok etableringen av Oslobygg. Videre var det mål å samle og samkjøre stabs- og fellesfunksjoner, samt å rendyrke oppgavene med å ivareta eiendomsmassen, utleievirksomheten og beboerdialogen, samt økning og utvikling av eiendomsporteføljen. Foretaket er nå organisert i tre produksjonsavdelinger og to stabsavdelinger. Foretakets tre linjer i internkontrollen videreføres, med en egen internrevisjonsfunksjon som rapporterer til foretaksstyret.

Høsten 2021 har foretaket også jobbet med å revidere strategien mot 2025 i tråd med ansvarsdelingen med Oslobygg og kommunens nye «Temaplan for kommunale boliger». Sentralt i strategirevisjonen er behovet for samhandling mellom de involverte aktørene i kommunen, understøttning av kommunens «Temaplan for kommunale boliger», «Plan for rusfeltet» og tilbudet til de mest vanskeligstilte på boligmarkedet.

Organisasjonen har i 2021 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 2021 har vært på 4,9 prosent. Boligbygg har videreført samarbeidet med Beboerrådet, og jobbet med bomiljøtiltak og beboermedvirkning på de arenaer som har vært tilgjengelige under pandemien.

Nøkkeltall for tjenesteproduksjon for kap. 055 Boligbygg Oslo KF

Nøkkeltall	Resultat 2019	Resultat 2020	Måltall 2021	Resultat 2021	Avvik 2021
Produksjonsmidler:					
Boliger	11 231	11 355	11 465	11 407	58
Presteboliger	29	23	23	15	8
Ungbo	124	123	123	121	2
Totalt antall boliger	11 384	11 501	11 611	11 543	68
Næringslokaler/parkering	1 869	2180	2 200	2 301	-101
Totalt antall objekter	13253	13 681	13 811	13 844	-33
Produksjon (volum):					
Operasjonell ledighet (%)*	3,8	3,6	4,0	4,0	-
Tildelte boliger etter boligvedtak	1 533	1649	1 400	1 491	-91
Kontraktsfornyelser	1 677	1704	1 400	1 744	-344
Salg og avgang av boliger	32	29	15	57	-42
Kjøp og tilgang av boliger	151	146	125	99	26
Produktivitet:					
Leieinntekt pr m2 bta	1 468	1 480	1535	1499	36
FDV-kostnad pr m² pr år basert på felles kontoplan	908	921	1080	154	26
Normtall Holtenøkkelen	1150	1173	1205	1233	-28

Operasjonell ledighet vil si fratrullet rehabiliteringstid og gjelder reell ledighet ved beboerskifte.

3.2 Mål, tiltak og resultatindikatorer

Måltall for tjenesteproduksjon for kap. 055 Boligbygg Oslo KF

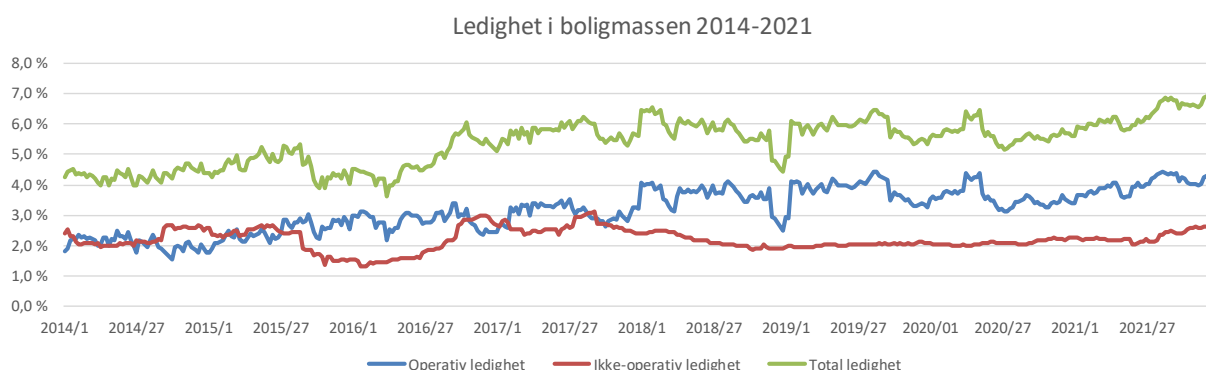
Resultatindikatorer	Resultat 2019	Resultat 2020	Måltall 2021	Resultat 2021	Avvik 2021
Sluttkostnad delt på samlet styringsramme for samlet portefølje av ferdigstilte bygg (1)	0,96	-	≤1	n/a	n/a
Andel prosjekter ferdigstilt til avtalt tid	100 %	100 %	100 %	n/a	n/a
Andel nye bygg som tilfredsstiller passivhusstandard	100 %	100 %	100 %	n/a	n/a
Operasjonell ledighet i % (2)	3,8	3,6	4,0	4,0	-
Andel fossilfrie byggeplasser/ totalt antall byggeplasser (3)	0%	100 %	100 %	n/a	n/a
Andel nullutslipps tjenestebiler under 3500 kg.	95 %	95 %	100 %	95 %	5 %
Andel nullutslipps kjøretøy på biodrivstoff over 3500 kg.	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

- 1) Samlet sluttkostnad for prosjektene skal ikke overstige samlet styringsramme for porteføljen, det vil si at samlet sluttkostnad delt på samlet styringsramme er ≤ 1 for porteføljen. Prognose for sluttkostnad benyttes dersom sluttrapport ikke er ferdig utarbeidet. Resultatindikatorene gjelder overleverte prosjekter siste tre år.
- 2) Operasjonell ledighet vil si fratrullet rehabiliteringstid og gjelder reell ledighet ved beboerskifte.
- 3) Gjelder nybygg prosjekter, ikke rehabiliteringsprosjekter.

Kapasitetsutnyttelsen i boligmassen

Den samlede gjennomsnittlige ledighet var på 6,3 % i 2021. Dette er 0,6 %-poeng høyere enn i 2020. Ledigheten består av operativ ledighet og ikke-operativ ledighet. Gjennomsnittlig ikke-operativ ledighet har i 2021 vært 2,3 % som følge av høy produksjon innen rehabiliterings-, utviklings- og salgscaser. Dette er aktiviteter som påvirker kapasitetsutnyttelsen gjennom behovet for tømning, tilvisningsstopp og omplassering av beboere.

Gjennomsnittlig operativ ledighet omhandler omløpshastigheten i boligmassen. I 2021 var operativ ledighet 4,0 % i tråd med måltallet. Ledighetstallet inkluderer boliger bydelene betaler tomgangsleie for. Økningen i operativ ledighet fra 2020 på 0,4 prosentpoeng kan i hovedsak forklares med at pandemien har ført til en noe lengre istandsettelsestid først og fremst på grunn karanteneutfordringer på leverandørsiden. Den negative utviklingen i ledigheten forsterket seg særlig etter sommeren.

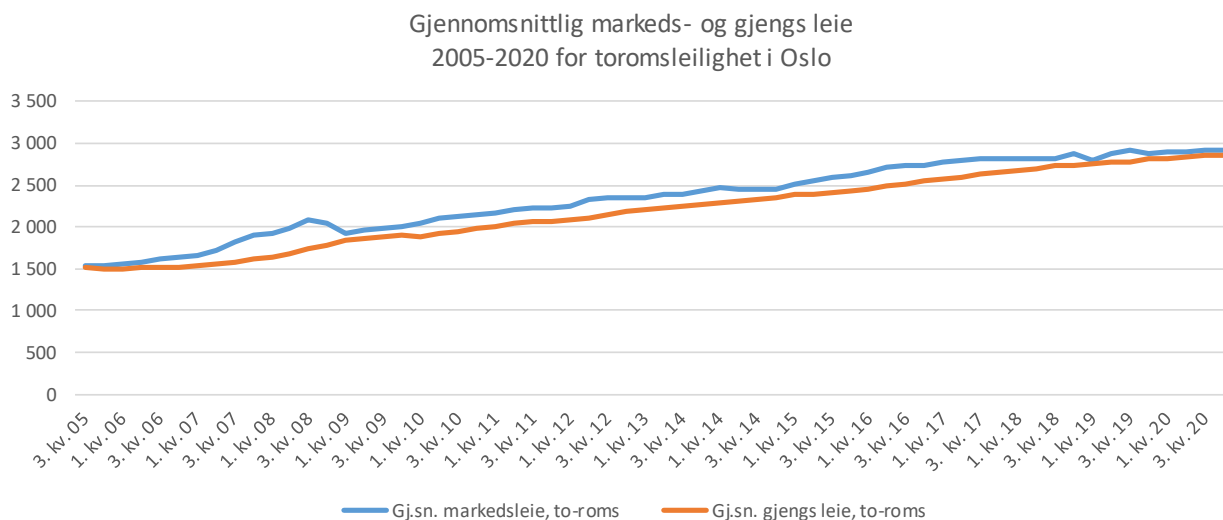


Foretakets husleieinntekter

Hovedregelen for leiefastsettelse i de kommunale boligene har siden 1999/2000 vært gjengs leie i kombinasjon med kommunal bostøtte. Enkelte beboergrupper har hatt politisk fastsatte særordninger med subsidiert leie. Bystyrevedtak i 2020 slo fast at ordningen med gjengs leie skal videreføres i årene som kommer. Samtidig skal den kommunale bostøtteordningen legges om med sikte på bedre treffsikkerhet med tanke på sosial profil, samt å redusere uønskede innlåsingeffekter. Denne endringen vil skje i løpet av 2022.

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 markedsleien, fordi en skal hensynta «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.

Ved beregning av gjengs leie fremskaffer Boligbygg 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 2021 var gjennomsnittlig gjengs leie 2.902 kr/m², mens gjennomsnittlig markedsleie var 2.967 kr/m². Gjengs leie lå altså 2,2 % lavere enn markedsleie. Det seneste året (4. kvartal 2020 – 4. kvartal 2021) har markedsleien økt med 1,4 % mens gjengs leie har økt med 1,8 %. Til sammenlikning har den gjennomsnittlige KPI-utviklingen det seneste år vært 3,5 %.



Boligbyggs fakturerbare leieinntekter i 2021 utgjorde 1.530,4 mill. kr. Dette innebærer at de fakturerbare leieinntektene har økt med om lag 50 mill. kr eller 3,2 % fra 2020. Av dette er ca. 1,2 % prisvekst, ca. 1,3 % volumeffekt og ca. 0,7 % andre effekter.

I tillegg kommer et leieinntektsbortfall på ca. 89 mill. kr som følge av politiske vedtak i 2019 og 2020. Dels dreier dette seg om effekten av en «fryssituasjon» 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.

Boligbygg kompenseres for leieinntektsbortfall som følge av politiske vedtak som avviker fra prinsippet om gjengs leie.

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 2021 har utestående fordringer ligget på 0,83 %, og ved utgangen av året ligger tallet på 0,61 %. Restanser knyttet til opphørte leieforhold, noe som håndteres av foretaket selv før oversendelse til Kemnerkontoret, utgjør 21,7 mill. kr. I tillegg er det 47,5 mill. kr i fordringer som ligger til kort- eller langtidsovervåking hos Kemnerkontoret. Sistnevnte krav er avskrevet i regnskapet.

Begjæringer om utkastelser og gjennomførte utkastelser

Som profesjonell boligutleier må Boligbygg 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 utkastelsessaker i 2021 – med sammenlikningstall for 2018, 2019 og 2020.

Måleindikator	2018	2019	2020	2021
Begjæringer om utkastelser: betalingsmislighold	820	983	609	315
Begjæringer om utkastelser: manglende kontraktsfornyelse	61	70	68	47
Begjæringer om utkastelser: kontraktsbrudd/midl.forføyning	46	46	48	26
Begjæringer totalt	927	1099	725	388
Saker trukket - betalingsmislighold	692	822	497	226
Saker trukket - andre årsaker	46	56	63	38
Saker trukket - totalt	738	878	478	264
Gjeninnsatte (flyttet tilbake) - betalingsmislighold	29	46	35	11
Gjennomførte utkastelser – betalingsmislighold	128	161	112	83
Gjennomførte utkastelser – andre årsaker	61	60	53	31
Gjennomførte utkastelser – totalt	189	221	148	114

Som tallene viser er det en stor reduksjon i antall begjæringer om utkastelser når det gjelder betalingsmislighold. Hovedårsaken til dette er koronasituasjonen, og at det etter instruks fra byrådet ikke ble sendt begjæringer i perioden februar - juli 2021.

3.3 Styring og kontroll

Risikostyring og internkontroll

Boligbygg har etablerte rutiner for systematisert arbeid med risikostyring. I dette arbeidet brukes kvalitetssystemets (KVASYS) risikomodul for kontinuerlig oppfølging. Det ble i starten på året gjennomført særskilte risikovurderinger i lys av pandemisituasjonen. Enkelte prosesser og rutiner var påvirket av blant annet bruken av hjemmekontor. Det ble i denne sammenheng ikke avdekket risikoforhold som ikke var ivarettatt av internkontrollsystemet.



Foretakets etablerte internkontroll opererer med tre forsvarslinjer der KPMG er engasjert som internrevisor med direkte rapportering til foretakets styre. Det er i 2021 gjennomført fire interne revisjoner innen følgende områder: 1) misligheter og antikorrupsjon, 2) etterlevelse forskrifter eiendom, 3) sikkerhet for ansatte inkludert håndtering av Covid-19-pandemien og 4) og vedlikehold. I forbindelse med revisjonen av området misligheter og antikorrupsjon ble det gjennomført en habilitetsundersøkelse hvor ansattes relasjoner til leverandører og næringsinteresser ble kartlagt. Undersøkelsen inngikk i foretakets arbeide med å redusere risiko og opprettholde en beredskap for å hindre svik, svindel og misligheter. Det ble i denne revisjonen ikke avdekket forhold som representerer forhøyet risiko. Funn og konklusjoner fra alle de gjennomførte revisjonene er rapportert til foretaksstyret. Det ble ikke avdekket alvorlige feil. Mindre avvik og forbedringsforslag er korrigert og innarbeidet fortløpende. Revisjonene frembringer fakta og læringspunkter som brukes i det kontinuerlige forbedringsarbeidet.

Som en del av kvalitetsarbeidet er det gjennom 2021 gjennomført tre kvalitetsrevisjoner av Boligbyggs prosesser og aktiviteter. I tillegg er det gjennomført et begrenset antall leverandørrevisjoner. Resultatet av disse er behandlet på ledernivå og påkrevde forbedringstiltak er gjennomført. Enkelte planlagte leverandørrevisjoner ble besluttet utsatt, da det ikke var mulig å ivareta pålagte smittevern hensyn på en tilfredsstillende måte. Disse revisjonene vil bli gjennomført på et senere tidspunkt.

4. Sammenligning av regnskap og budsjett

4.1. Driftsregnskap

Det vises til vedlegg 1 (tabell 4.1 Driftsregnskap) for tallmessig oppstilling av regnskap, budsjett og avvik.

Kommentarer til «Økonomisk oversikt drift 2021» - avvik mellom justert budsjett og regnskap 2021

Sum driftsinntekter. Mindreinntekt på 120,9 mill. kr

Salgs- og leieinntekter avviker negativt med 41,8 mill. kr eller 2,8 % mot justert budsjett. Noe lavere leieprisvekst, reduserte inntekter fra bydelsarealer, endret innfasing av kjøpsobjekter og en marginalt høyere ledighet forklarer avviket. Et lavere aktivitetsnivå bidrar til at mva.-kompensasjon er 27,5 mill. kr lavere enn justert budsjett. Det øvrige inntektsavviket forklares i hovedsak med at utviklingsaktivitetene i Boligbygg ble overført til Oslobygg og at budsjetterte refusjoner dermed ikke er realisert.

Sum driftsutgifter. Mindreforbruk 106,3 mill. kr

Avviket forklares for en stor del med mindreforbruk for postene drift og vedlikehold med henholdsvis 18,2 og 78,6 mill. kr målt mot justert budsjett. Pandemien og nødvendige driftstilpasninger er den viktigste forklaringen på dette. Smittevern hensyn har i store deler av året bremset aktivitetsnivået ute i eiendommene. Andre poster som viser et mindreforbruk er blant annet: lønn og sosiale kostnader med 3,8 mill. kr, konsulenttjenester med 3,6 mill. kr, husleie til forretningsfører med 12,7 mill. kr, kontor- og administrasjonskostnader med 9,8 mill. kr. Av negative avvik (merforbruk) står økte energikostnader for en vesentlig del med et merforbruk på 38,8 mill. kr. Avskrivninger er nær justert budsjett og viser et merforbruk på 1,1 mill. kr eller 0,3 %.

Netto finans. Mindreforbruk 14,7 mill. kr

Mindreforbruket forklares med et noe lavere rentenivå enn forutsatt i justert budsjett. Finansinntekter viser en merinntekt på 0,3 mill. kr og skyldes marginalt endrede budsjettforutsetninger opp mot antatt likviditetsbeholdning gjennom året. Finansutgifter viser et mindreforbruk på 14,4 mill. kr og forklares med svakt fallende renter på lån i lånefondet.

Netto driftsresultat

Virksomheten har et netto driftsresultat (merforbruk) på 33,8 mill. kr mot et budsjettert merforbruk på 35,0 mill. kr i justert budsjett.

Disponering eller dekning av netto driftsresultat

Det er gjort bruk av fond med 37,8 mill. kr og det er overført 4,0 mill. kr til investering.

Redegjørelse for budsjettjusteringer i løpet av 2021		
Overføring og tilskudd til andre	økt med	9,6 mill. kr
Kjøp av varer og tjenester	økt med	44,6 mill. kr
Overføring til investeringsregnskapet	økt med	4,0 mill. kr
Bruk av disposisjonsfond	økt med	39,0 mill. kr

I regnskapsåret 2021 ble driftsbudsjettet blant annet styrket med økning i overføringer fra andre med 9,6 mill. kr. Disse midlene skulle kompensere for merutgifter knyttet til korona. I budsjettet fremkommer denne økningen som en del av økningen i budsjettposten kjøp varer og tjenester. Den øvrige økningen i denne budsjettposten er knyttet til styrking av vedlikeholds-innsatsen med 35,0 mill. kr. Denne økningen kunne gjennomføres ved å budsjettere med bruk av disposisjonsfond med 39,0 mill. kr, der 4,0 mill. kr av disse midlene skulle bidra til å øke investeringsrammen. Når det gjelder den økte investeringsrammen, ble de anvendte budsjettmidlene brukt til investeringer i maskiner og utstyr.

Årsaksforklaring til større avvik mellom regnskap 2021 og regnskap 2020

Samlede driftsinntekter er redusert med 49,1 mill. kr. Salgs- og leieinntekter er økt med 29,3 mill. kr (2,0 %), men en reduksjon i overføringer på 77,7 mill. kr gir samlet sett en inntektsnedgang. Reduserte overføringer forklares dels med at Boligbyggs utviklingsseksjon i 2021 ble overført til Oslobygg og dels med at kompensasjon for tapte leieinntekter i 2020 ble tilført virksomheten som en overføring og som et redusert overføringskrav i 2021.

Lønn og sosiale utgifter viser en kostnadsøkning på 16,1 mill. kr. Endringen forklares i hovedsak med effekten av et ordinært lønnsoppgjør, pensjonsrelaterte kostnader og flere egne ansatte som erstatning for innleide ressurser.

Kjøp av varer og tjenester viser en økning på 124,3 mill. kr (818,4 mill. kr i 2020 mot 942,7 mill. kr i 2021). I tillegg til prisstigningseffekter forklares økningen i hovedsak med en økt drifts- og vedlikeholdsinnsats (68,6 mill. kr) og økte energikostnader (40,2 mill. kr).

Avskrivningene har økt med 29,6 mill. kr fra 2020 til 2021. Endringen forklares med porteføljeendringer og et høyere avskrivningsgrunnlag.

Samlede finans- og rentekostnader er økt med 8,7 mill. kr fra 2020 til 2021. Økt rentebærende gjeld forklarer dette forholdet.

4.2. Investeringsregnskap

Avvik mellom justert budsjett og regnskap 2021

Det vises til vedlegg 2 (tabell 4.2 Investeringsregnskap) for tallmessig oppstilling. Se også tabell 4.2.2 Kategoriseringsavvik.

Investeringer

Totale investeringer i anleggsmidler beløper seg til 1.113,1 mill. kr. I dette inngår følgende poster:

Kjøp av maskiner og utstyr

Det er regnskapsført 3,0 mill. kr under denne posten, justert budsjett var på 4,0 mill. kr. Avviket mot budsjett forklares i all hovedsak av noe endrede planer for utvikling av systemporteføljen.

Diverse rehabiliteringsprosjekter inkl. brannsikring

Foretaket har i 2021 brukt 453,3 mill. kr til brannsikrings-, rehabiliterings- og utviklingsprosjekter. Justert budsjett for de tilsvarende postene var på 572,3 mill. kr. Avviket mot budsjett på 119,0 mill. kr forklares med noe endrede fremdriftsplaner på prosjektnivå og at enkelte planlagte tiltak ble utsatt som en følge av pandemien, hvor tiltak i helt eller delvis bebodde boliger ble besluttet utsatt.

Kjøp av eiendom

I 2021 er det bokført 312,9 mill. kr til kjøp av boliger til vanskeligstilte mot 539,1 mill. kr i justert budsjett. Det er kjøpt aksjer og andeler i eiendomsaksjeselskaper for 325,7 mill. kr mot et budsjett på 326,7 mill. kr. Mindreforbruket knyttet til kjøp av boliger, aksjer og andeler på 227,2 mill. kr må sees i sammenheng med en begrenset tilbudsside.

Omsorg+

Det er regnskapsført 0,2 mill. kr på denne posten. Justert budsjett var på 0,3 mill. kr. Dette er kostnader som kan henføres til avsluttede prosjekter.

Øvrige investeringer består av posten «Rehabilitering av ledige bygg» med 1,6 mill. kr. Justert budsjett var her på 2,0 mill. kr. Dette er en øremerket budsjettpost ment for å sikre bruk og gjenbruk av tomme bygg. Avviket mot budsjett forklares med mindre besparelser på prosjektnivå.

Finansiering

Totalt finansieringsbehov beløper seg til 1.113,1 mill. kr. I dette inngår følgende poster:

Bruk av lån

Foretaket har tatt opp lån med 264,2 mill. kr, og har i tillegg en underdekning på 577,5 mill. kr som er finansiert i form av et likviditetstrekk. Denne underdekningen vil bli finansiert med låneopptak i 2022.

Salg av eiendom

Foretaket har i 2021 solgt eiendom for 183,0 mill. kr. Det justerte salgsbudsjettet var på 211,5 mill. kr. Avviket (28,5 mill. kr) forklares med en noe lavere salgstakt opp mot salgsplanene.

Salg av aksjer

Foretaket har i 2021 solgt aksjer i forbindelse med oppløsning av to eiendomsaksjeselskaper for 113,2 mill. kr noe som er nær identisk med det justerte budsjettet. Aksjeselskapene kom inn i foretaket gjennom kjøp i markedet og er nå i en avviklingsprosess. Aksjeselskapene vil bli omdannet til heleide kommunale gårder og legges inn i foretakets øvrige eiendomsportefølje.

Tilskudd fra andre

Samlet tilskudd som er utbetalt i regnskapsåret var 181,4 mill. kr. Av dette har Husbanken utbetalt til sammen 47,2 mill. kr mens tilskuddet fra egen eierkommune utgjør 132,8 mill. kr. Det justerte budsjettet for disse to postene var på 314,6 mill. kr. At tilskuddene er lavere enn budsjettet skyldes i stor grad et noe lavere aktivitetsnivå enn hva rammene i budsjettet ga rom for.

Mva.-kompensasjon

Inntektsført mva.-kompensasjon i 2021 er på 52,4 mill. kr. Totalt var det justerte budsjettet på 101,5 mill. kr. Differansen på 49,0 mill. kr forklares i det vesentlige med et endret (lavere) aktivitetsnivå og effekten av at det kreves kompensasjon for en mindre del av porteføljen.

Annen finansiering

Det er bokført bruk av fond med 1,6 mill. kr som er identisk med budsjett. Dette er gjenstående midler, tidligere avsatt for å finansiere særskilte tiltak i tomme boliger, tiltak som nå er gjennomført. Videre er det gjort en overføring fra driftsregnskapet på 4,0 mill. kr som er identisk med budsjett. Denne overføringen er knyttet til finansiering av posten *maskiner og utstyr*.

Redegjørelse for budsjettjusteringer i løpet av 2021

Investering:		
Kjøp maskiner og utstyr	økt med	4,0 mill. kr
Rehabiliterings- og/utviklingsprosjekter	økt med	192,3 mill. kr
Ufordelt Omsorg+	redusert med	290,0 mill. kr
Ufordelt boliger til vanskeligstilte	redusert med	50,0 mill. kr
Omsorg+	økt med	0,3 mill. kr
Rehab./nybygg boliger til vanskeligstilte	økt med	0,7 mill. kr
Kjøp av boliger til vanskeligstilte	redusert med	60,9 mill. kr
Kjøp av aksjer og andeler	økt med	326,7 mill. kr
Rehab. ledige bygg	økt med	2,0 mill. kr
Inndekning av tidligere udekket	økt med	264,2 mill. kr

Sum investering	økt med	389,2 mill. kr
-----------------	---------	----------------

Finansiering:

Bruk av lån i lånefondet	økt med	237,7 mill. kr
Salg av eiendom	økt med	45,5 mill. kr
Salg av aksjer	økt med	113,2,0 mill. kr
Tilskudd fra staten	økt med	16,4 mill. kr
Tilskudd fra bykassa	redusert med	5,6 mill. kr
Mva.-kompensasjon	redusert med	23,5 mill. kr
Bruk av fond	økt med	1,4 mill. kr
Overføring fra driftsregnskapet	økt med	4,0 mill. kr
Sum finansiering	økt med	389,2 mill. kr

Budsjettjusteringene i investeringsbudsjettet er knyttet til flere ulike forhold:

Ytterligere til disposisjon inkludert udekket fra 2020, økte investeringsrammen med 672,9 mill. kr. Etter innspill fra foretaket vedtok bystyret i *Revidert budsjett 2010 – Effekt regnskap 2020*, å inndra 327,0 mill. kr for å få levert tilbake budsjettmidler knyttet til bestillingsprosjekter innen Omsorg+ og Boliger til vanskeligstilte som ikke ville bli realisert i året. Bystyret vedtok videre å overføre de resterende budsjettmidlene knyttet til bestillingsprosjektene til Oslobygg Oslo KF. Dette utgjorde en reduksjon i budsjetttrammene med til sammen 70,0 mill. kr.

Avvikling av aksjeselskap skal i henhold til kommuneloven bokføres som salg aksjer og kjøp av eiendom. Budsjettmessig utvides investeringsrammene med salg aksjer/kjøp eiendom. Slike budsjettjusteringer beløp seg til 113,0 mill. kr i 2021 og relaterer seg til aksjeselskapene i Munkedamsveien og Amtmann Meinichs gate. I forbindelse med kjøp av aksjer og andeler ble det omdisponert budsjettmidler fra posten kjøp av boliger med til sammen 326,7 mill. kr. I tillegg til de forannevnte budsjettjusteringene har det også blitt vedtatt flere omdisponeringer/budsjettjusteringer mellom enkelte investeringsprosjekter innenfor budsjettposten rehabilitering og utvikling.

Årsaksforklaring til større avvik mellom regnskap 2021 og regnskap 2020

De samlede investeringene i 2021 beløper seg til 1.113,1 mill. kr mot 742,0 mill. kr året før. Dette gir en netto økning i investeringsaktivitetene på 371,1 mill. kr. Bruken av investeringsmidler til rehabilitering var i 2020 165,8 mill. kr. I 2021 var det tilsvarende beløp 453,3 mill. kr. Økningen på 287,5 mill. kr forklares i hovedsak med målrettet satsing på økt kapasitet i egen organisasjon og bedre samvirke mellom de ulike fagseksjonene. Økningen knyttet til kjøp av eiendom/aksjer, fra 516,9 mill. kr i 2020 til 638,6 mill. kr i 2021, utgjør 121,7 mill. kr. Økningen har sammenheng med et bedre marked (tilbudsside) og flere kjøpsmuligheter. Brannsikrings tiltak utgjorde 39,5 mill. kr i 2020, mot 12,0 mill. kr i 2021. Reduksjonen på 27,5 mill. kr forklares i hovedsak med at planlagte sikringstiltak i eiendommer som var bebodd måtte utsettes på grunn av koronasituasjonen.

Investeringsaktivitetene i 2021 er finansiert med blant annet lån i bykassa med 264,2 mill. kr som en inndekning av udekket beløp fra 2020. Nytt udekket beløp i 2022 er 577,5 mill. kr. Årsaken til dette er at Oslo kommune pr 2021 kun ønsker å ta opp lån relatert til tidligere års udekket. Følgelig vil foretaket i 2022, som et minimum, ta opp nytt lån i bykassa tilsvarende det udekkede beløpet fra 2021. Tilskudd fra Husbanken utgjør i 2022 kun 47,2 mill. kr. I 2020 var tilskuddet fra Husbanken på 83,6 mill. kr. Denne nedgangen skyldes i hovedsak at store deler av de innkjøpte boligene ble overtatt først ved utgangen av regnskapsåret. Konsekvensen av dette er at disse tilskuddssøknadene først vil bli behandlet i 2022. Tilskuddet fra egen eierkommune er i 2021 på 132,8 mill. kr mot 105,3 mill. kr i 2020, dette er tilskudd relatert til kjøpsaktivitetene. Merverdiavgiftskompensasjonen i 2021 utgjør 52,4 mill. kr mot 28,4 mill. kr i 2020. Et endret aktivitetsnivå innen rehabilitering og brannsikring forklarer det vesentlige av denne reduksjonen.

Investeringer på prosjektnivå

Tiltak relatert til rehabilitering av eiendomsmassen i 2021 er knyttet til vedlikeholdsetterslep og behov for oppgraderinger av eiendomsporteføljen. Disse investeringene finansieres i hovedsak ved låneopptak, hvilket er krevende for foretakets finansielle situasjon både på kort og lang sikt. Denne typen investeringer gir sjelden eller aldri økte leieinntekter, men må likevel gjennomføres for å opprettholde realverdiene, sikre inntekter på lang sikt og unngå eskalerende forfall. For de større rehabiliteringsprosjektene er innsatsen i 2021 konsentrert om rehabilitering av fasader, vindusutskifting og fortsatt prioritering av brannforebyggende tiltak. I tillegg har foretaket utarbeidet en plan for rehabilitering av våtrom. Nedenfor er det gitt kort status for større rehabiliteringsprosjekter.

Ombyggingsprosjekter

I Solfjellshøgda 34-44 pågår totalrehabilitering del to som omfatter både innvendig arbeider samt utearealer med sikte på tomteutvikling fremover. Entreprenør er kontrahert og arbeidet godt i gang. Første overtakelse (Solfjellshøgda 34-36) er planlagt til medio januar 2022, mens hele prosjektet skal være ferdigstilt sommeren 2023.

Brannsikringsprosjekter

Det er i 2021 ferdigstilt flere prosjekter for brannsikringstiltak i form av sprinkling og heldetektering av boligmassen. I tillegg er arbeidet med sprinkling i blant annet Kvartal IV, Kvartal V, Christian Michelsens gate 57-61, Østgaards gate 2-8 startet, med ferdigstilling og prosjektering for oppstart og gjennomføring i 2022-23.

Våtromsprosjekter

I 2021 ble det utarbeidet en plan for hvilke adresser det skal gjennomføres full våtromsrehabilitering i, inklusiv hvilke utfordringer dette gir og hvordan håndtere disse. Ambisjonen er at disse våtromsprosjektene skal gjennomføres i perioden 2022-25, og man har startet arbeidet i Kjølberggata 9, Munkedamsveien 82 B og Trondheimsveien 403-405. I tillegg er flere adresser ferdig prosjektert for oppstart i 2022, samtidig som prosjektering startes for ytterligere fem adresser som planlegges gjennomført i 2023.

I våtromsprosjektene byttes alle rørføringer, og bunnledninger inspiseres og rehabiliteres/ byttes om nødvendig i tillegg til full rehabilitering av baderommene. Der hvor det er hensiktsmessig utvides badene for å øke funksjonaliteten. Våtromsprosjektene krever særlig god beboer-dialog og -logistikk i samarbeid med bydelene.

Fasadeprosjekter

Fasadeprosjekter omfatter som regel vindusutskifting og oppretting av skader i fasadene. Av og til blir også yttervegger isolert opp utvendig, samt at kalde loft isoleres som strømsparings-/energitiltak på de bygårdene hvor dette er prioritert. I 2021 er det avsluttet fasade-rehabilitering av Tøyengata 47, Hegdehaugsveien 9, Collets gate 51, 55/Geitmyrsveien 37, Sinsenveien 6-12, Trondheimsveien 403-405, Kvartal V og Rustadgrenda 1. I tillegg vil prosjektet i Nedre Ullevål 16-20 avsluttes i første kvartal 2022.

Fasaderehabiliteringen i Sofienberggata 7 ble startet i oktober 2020 og er planlagt ferdigstilt i 2022. Her er utgangspunktet for rehabiliteringen svært vanskelig, både teknisk og på grunn av svært komplekse interessentforhold. Prosjektet vil inngå i porteføljen av forbildeprosjekter hos FutureBuilt.

Av øvrige prosjekter som er startet i 2021 nevnes Drøbaksgata 1, Dannevigsgata 7 og Arendalsgata 3, Kjølberggata 9, Munkedamsveien 82 B, og Hedmarksgata 3-11. Alle disse forventes ferdigstilt i 2022. I tillegg er Søren Jaabæks gate 3 og Schweigaards gate 98 ferdig prosjektert og klar for oppstart i 2022-23.

Mange av Boligbyggs eiendommer har ulike vernestatuser i Byantikvarens lister, noe som krever godkjenninger i prosjektering og gjennomføring. Man har i 2021 arbeidet aktivt for å få en god dialog med Byantikvaren og det er etablert faste møtepunkter som har vist seg svært nyttig og redusert fremdriftsrisikoen i Boligbyggs prosjekter. I tillegg har Boligbygg i samarbeid med Byantikvaren utarbeidet en verneplan som registrerer verneverdier og gjør forvaltning og vedlikehold mer forutsigbart.

Kjøpsprosjekter

Nye eiendommer som Boligbygg kjøper til sin portefølje, krever ofte ombygging og rehabilitering for å tilpasse standard og løsninger for riktig beboertype. Prosjektene søkes gjennomført så raskt som mulig etter overtagelsen. Det følger egne rehabiliteringsmidler med kjøpsbudsjettet, med bakgrunn i gjennomført tilstandsanalyse av eiendommene. I 2021 har man startet arbeidet med rehabilitering på to adresser: Munkedamsveien 82 og Etterstadgata 26.

I begge tilfeller er det behov for våtromsrehabilitering i kombinasjon med ulike andre tiltak.

Energi- og miljøprosjekter

EPC-prosjektet har i 2021 gått over til fase 3, der energientreprenøren garanterer for energibesparelsen. Prosjektet omfatter 103 bygg og er Norges største EPC-kontrakt på boliger. Prosjektet gir stor reduksjon i byggenes energiforbruk. ENOVA støtter prosjektet.

Kjøp av eiendom

I 2021 har virksomheten hatt sitt første komplette driftsår med ny kjøps-, salgs- og portefølje-funksjon og kan nå vise til en avdeling som har kapasitet og kompetanse på alle nøkkelområder. Omsetning av eiendom og boliger har i 2021 vært preget av en krevende markedssituasjon med begrenset tilbudsside, få aktuelle bygårder til salgs og begrensede befaringsmuligheter grunnet smittesituasjonen. Til tross for dette har en rekke tilbud og muligheter blitt vurdert, og det er gjort flere kjøp med forankring i fremskaffelsesstrategien som svarer godt på bydelenes behov. Foretaket fikk budaksept for kjøp av tre bygårder i desember og fremskaffet flere enkeltboliger i borettslag ved å benytte forkjøpsrett. Ettersom kjøp av bygårder må vedtas i bystyret vil bygårdskjøpene avklares og eventuelt overtas i neste regnskapsår. Boligbygg har i 2021 overtatt seks bygårder etter minnelig løsning om kjøp av AS etter at kommunen fattet vedtak om forkjøpsrett for eiendommene i 2019.

Større investeringsprosjekter utført i 2021:

Prosjektnummer	Opprinnelig budsjett	Regulert budsjett	Beløp pr. 31.12.2021
10021039 Sofienberggata 7 (fasade)	85 800	107 100	130 202
10021064 Dælenenggata 37,39 og 41 (vinduer, sprinkling)	52 400	3 900	2 983
10021062 Kvartal 4 (vinduer, fasader)	27 300	27 300	21 921
10021743 Kvartal 5 (fasade, etterisolering)	24 200	29 972	29 325
10021053 Solfjellhøgda 34-44 (våtrom)	23 700	92 900	90 671
10021054 Tøyengata 47 (fasade og ny bakgård)	20 500	44 700	45 272
10021056 Drøbakgata 1 (tak, vinduer, fasade, balkong)	20 000	20 000	2 615
10021063 Dannevigsgate 7 og Arendalsgata 3 (tak- og fasade-rehabilitering)	16 000	16 000	10 310
10021912 Brannsikring Kvartal 5 (sprinkling)	15 600	23 474	14 803
10021055 Rustadgrenda 1 (fasade)	14 200	20 600	20 142
10021910 Brannsikring Pilotveien 6 (sprinkel)	13 800	12 227	10 671
10021908 Brannsikring 8 PU boliger (sprinkling)	5 500	13 229	11 785
10021911 Brannsikring Rustadgrenda 1 (sprinkel)	5 000	10 586	9 462
10021749 Oppgradering av Romsås nærmiljøhus.	3 750	14 416	2 797
10021057 Etterstadgata 26 (rehabilitering etter kjøp)	-	21 916	10 263
10021060 Munkedamsveien 82B (rehabilitering etter kjøp)	-	20 883	3 106
10021066 Hedmarksgata 3-11 (tak- og fasaderehabilitering)	-	10 300	96
10021915 Christian Michelsens gate 57-61 (sprinkling)	-	18 000	1 897

Investeringer bestilt av bydelene (utviklingsprosjekter)

Fra 1. september 2021 ble alle investeringsprosjekter som følger Oslo kommune investeringsregime (bestillingsprosjekter), i sin helhet overført Oslobygg. Det vil derfor være naturlig at det er Oslobygg som tar disse prosjektene med i sine rapporter. Det kan nevnes at det arbeides med å få på plass en samarbeidsavtale mellom Boligbygg og Oslobygg som særlig tar for seg Boligbygg sin rolle i disse prosjektene. Sistnevnte er viktig i forhold til at det er Boligbygg som overtar disse byggene etter ferdigstillelse.

4.3. Balanseregnskap

Det vises til vedlegg 3, Balanseregnskap etter kommuneloven.

Årsaksforklaring til større avvik mellom regnskap 2020 og regnskap 2019

Anleggsmidler

Sum anleggsmidler har økt med 614,8 mill. kr fra 2020 til 2021. I regnskapsåret ble det aktivert anleggsmidler for 820,4 mill. kr og det har vært en avgang av anleggsmidler på 454,1 mill. kr knyttet til avskrivninger/nedskrivninger og salg. Netto tilgang av anleggsmidler er 366,4 mill. kr.

Omløpsmidler

Omløpsmidler ble i samme periode økt med 76,6,0 mill. kr. De vesentligste årsakene til dette er økning i bankinnskudd/kontanter med 24,5 mill. kr, økte kundefordringer med 22,0 mill. kr og økning i kortsiktige konserninterne fordringer med 17,2 mill. kr.

Egenkapital

Egenkapitalen har gjennom 2021 økt med 122,9 mill. kr. Endringen fra driften viser en økning på 37,8 mill. kr, dette er økte fondsavsetninger. Endringen fra investeringssiden viser en økning på 314,8 mill. kr, noe som i all hovedsak skyldes det udekkede lånebehovet. Videre viser endringen i kapitalkontoen en økning på 475,5 mill. kr.

Langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld er økt med 139,2 mill. kr. Økningen finansierer en andel av investeringsaktivitetene, men uteblitt låneopptak i 2021 medvirker til at det resterende finansieringsbehovet er dekket inn via kortsiktig likviditetstrekk i bykassa.

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld har i regnskapsåret økt med 429,2 mill. kr. Denne økningen relaterer seg til økt overtrekk på saldoen i bykassa. Den største årsaken til dette er det udekket beløpet fra investeringsregnskapet (det er ikke foretatt låneopptak).

4.4. Forretningsmessige indikatorer

Forbruk på forvaltning, drift og vedlikehold:

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

4.5. Noter i regnskapet

Note 1 Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner

I hele tusen kroner

Disposisjonene i driftsregnskapet:		2021
1.	Netto driftsresultat	33 771
2.	Sum budsjettdisposisjoner	35000
3.	Årets budsjettavvik (mer- eller mindreforbruk før strykninger)	1229
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	-
8.	Mer- eller mindreforbruk etter strykninger	1229
9.	Bruk av disp.fond for reduksjon av årets merforbruk etter strykninger	-
10.	Bruk av disposisjonsfond for inndeckning 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 inndeckning i senere år (merforbruk).	-

Disposisjonene i investeringsregnskapet:		2021
1.	Sum investeringsutgifter	318 807
2.	Sum budsjettdisposisjoner	258 639
3.	Årets budsjettavvik (udekket eller udisponert beløp før strykninger)	577 446
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 udisponert etter strykninger til ubundet investeringsfond	-
10.	Fremført til inndeckning i senere år (udekket beløp)	577 446

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 regnskapsførers brutto. Det skal således ikke gjøres fradrag for tilhørende inntekter til utgiftspostene, og inntektspostene 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 2021	Regnskap 2020	Endring
Omløpsmidler			
Endring kortsiktige fordringer	163 222	124 307	39 915
Endring aksjer og andeler	-	-	-
Endring obligasjoner og sertifikater	-	-	-
Endring betalingsmidler	46 394	21 872	24 522
Endring premieavvik	47 795	34 611	13 184
Sum endring omløpsmidler	257 411	180 790	76 621
Kortsiktig gjeld			
Endring kortsiktig gjeld	-806 602	-377 403	-429 199
Endring arbeidskapital	-549 191	-196 612	-352 578

Endring arbeidskapital i bevilgningsregnskapet:

I hele tusen kroner

§5-10a.	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Endring
Anskaffelse og anvendelse av midler			
Anskaffelse av midler			
Inntekter driftsdel (kontoklasse 1 og 6)	-1 694 421	-1 743 546	49 124
Inntekter investeringsdel (kontoklasse 0 og 7)	-416 836	-296 650	-120 186
Innbetalinger ved eksterne finanstransaksjoner	-378 529	-164 476	-214 053
Sum anskaffelse av midler	-2 489 787	-2 204 672	-285 115
Anvendelse av midler			
Utgifter driftsdel (kontoklasse 1 og 6)	1 550 473	1 404 466	146 008
Utgifter investeringsdel (kontoklasse 0 og 7)	787 317	465 172	322 145
Utbetalinger ved eksterne finanstransaksjoner	504 575	464 341	40 234
Sum anvendelse av midler	2 842 365	2 333 979	508 386

Anskaffelse- og anvendelse av midler	352 578	129 307	223 271
Ubrukte lånemidler	-		
Endring i ubrukte lånemidler	-		
Endring arbeidskapital	352 578		

Note 4 Kapitalkonto

I hele tusen kroner

Økning i formue (kreditposter i året)	
IB - Saldo pr 01.01.2021	5 155 825
Aktivering av fast eiendom og anlegg	777 822
Aktivering av utstyr, maskiner og transportmidler	2 983
Kjøp av aksjer og andeler	325 728
Oppskrivning av aksjer og andeler	-
Avdrag på eksterne lån	114 177
Endring pensjonsmidler	35 867
Endring arbeidsgiveravgift av pensjonsmidler	6 045
Estimatavvik pensjonsforpliktelser	-
Sum pr. 31.12.21	6 418 447

Redusert formue (debetposter i året)	
Salg av fast eiendom og anlegg	46 839
Av- og nedskrivning av fast eiendom og anlegg	364 034
Salg av utstyr, maskiner og transportmidler	-
Av- og nedskrivning av utstyr, maskiner og transportmidler	3 727
Salg av aksjer og andeler	113 212
Nedskrivning av aksjer og andeler	-
Avskrivning andre utlån	-
Bruk av midler fra eksterne lån	264 189
Endring pensjonsforpliktelser	-4 813
Endring arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelse	-
Estimatavvik pensjonsforpliktelser	-
Estimatavvik pensjonsmidler	-
Finansiering av investeringsregnskapet	-
UB - Saldo pr 31.12.21	5 631 259
Sum pr 31.12.21	6 418 447

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.

Varige driftsmidler

Avvik mellom hovedbok og anleggsmodul:

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		777 822 009
Utstyr, maskiner og transportmidler		2 983 215
I Sum utgifter som skal aktiveres		780 805 224
II Kapitalkonto viser aktiverte nyanskaffelser		780 805 224
Differanse (I-II)		0

Nedskrivning av anleggsmidler;*I hele tusen kroner*

Anleggsgruppe (innhold)		Behov for nedskrivning vurdert	Nedskrevet (beløp)
Gruppe A	IKT-utstyr og programvare, kontormaskiner og lignende	ja	-
Gruppe B	Inventar og innredning, større utstyr, verktøy og maskiner, kjøretøy, og lignende	ja	-
Gruppe C	Programvare	ja	-
Gruppe D	Brannbiler og andre større nyttekjøretøy, større anleggsmaskiner, båter og ferger, og lignende	ja	-
Gruppe E	Barnehagelokaler, skolelokaler, idrettshaller og idrettsanlegg, boliger og lokaler til bofellesskap, veger og parkeringsplasser, terminalbygninger, kaier og kaianlegg, forbrenningsanlegg, renseanlegg, pumpestasjoner, høydebasseng og ledningsnett og lignende	ja	-4 694
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
Odins gate 4 AS	55 915	54 604	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*

	2021	2020
Lån til egne investeringer:		
Husbanklån	83 945	90 167
Lån åpningsbalansen	3 648 767	3 648 767
Lånefondet	2 743 197	2 586 964
Lån til andres investeringer	-	-
Innfrielse av kausjoner og videre utlån	-	-
Sum	6 475 909	6 325 898

Investeringsregnskapet 2021 er gjort opp med en kombinasjon av låneopptak og udekket. I foretakets balanse pr 31.12.2021 står åpningsbalanselånet bokført med en saldo på 3.648,767 mill kr. I forbindelse med etableringen av Oslobygg ble det i det nye foretakets åpningsbalanse foretatt en nedskrivning av åpningsbalanselånene som lå i de fusjonerte foretakenes balanser. Boligbygg vil i løpet av 2022 foreta en vurdering av om tilsvarende nedskrivning skal gjennomføres, for på denne måten å ha samsvar med de prinsippene som er anvendt ved etableringen av det nye foretaket.

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*I hele tusen kroner*

Beregning av minste tillatte låneavdrag 2021:	Boligbygg Oslo KF
Lån i lånefondet 01.01.	2 586 964
Annen ekstern lånegjeld	90 167
A Sum lånegjeld 01.01.	2 677 131
Sum fast eiendom og anlegg 01.01.	11 304 802
Herav tomter	1 142 622
Sum Inventar og utstyr 01.01.	11 198
B Sum anleggsmidler	10 173 377
C Sum avskrivninger	367 757
Minste tillatte avdrag (A*C/B)	96 775
Betalte avdrag:	
Avdrag til lånefondet	107 955
Avdrag på annen ekstern lånegjeld	6 222

Sum betalte avdrag	114 177
Over- / underdekning (-) betalt avdrag	17 402
Gjennomsnittlig restlevetid anleggsmidler	27,66

Note 15 Pensjon

Tall i hele kroner

Pensjonskostnader	2020	2021
Årets opptjening	15 128 729	16 977 154
Rentekostnad	14 589 250	8 786 714
Forventet avkastning	-17 900 102	-12 614 076
Netto pensjonskostnad	11 817 878	13 149 792
Sum amortisert premieavvik	5 505 033	6 561 729
Administrasjonskostnad	1 624 926	2 279 549
Samlet kostnad (inkl. administrasjon)	18 947 837	21 991 070

Premieavvik	2020	2021
Innbetaling	20 244 674	33 546 056
Administrasjonskostnad	-1 624 926	-2 279 549
Netto pensjonskostnad	-11 817 878	-13 149 792
Premieavvik	6 801 871	18 116 715

Pensjonsforpliktelse (estimat)	31.12.2020	31.12.2021
Brutto påløpt forpliktelse	301 943 337	297 129 856
Pensjonsmidler	348 235 457	384 102 183
Netto forpliktelse før arb.avgift	-46 292 121	-86 972 327

Spesifikasjon av brutto pensjonsforpliktelser	2020	2021
Brutto pensjonsforpliktelse IB 1.1 - estimat i fjor	292 357 567	301 943 337
Årets opptjening	15 128 729	16 977 154
Rentekostnad	14 589 250	8 786 714
Utbetaling	-8 861 841	-9 094 642
Amortisering estimatavvik - forpliktelse	-11 270 369	-21 482 707
Brutto pensjonsforpliktelse UB 31.12 - estimat full amortisering	301 943 337	297 129 856

Spesifikasjon av brutto pensjonsmidler	2020	2021
Brutto pensjonsmidler IB 1.1 - estimat i fjor	301 933 116	348 235 457
Innbetaling	20 244 674	33 546 056
Administrasjon	-1 624 926	-2 279 549
Utbetalinger	-8 861 841	-9 094 642
Forventet avkastning	17 900 102	12 614 076
Amortisering estimatavvik - midler	18 644 332	1 080 784
Brutto pensjonsmidler UB 31.12 - estimat full amortisering	348 235 457	384 102 183

Amortisering av premieavvik	2020	2021
Beregnet premieavvik året før	9 334 860	6 801 871
Amortisering av fjorårets premieavvik	1 333 551	971 696
Amortisering av premieavvik fra tidligere år	4 171 482	5 590 033

Sum amortisert premieavvik til føring	5 505 033	6 561 729
Amortisering fra tidligere år som utløper	-85 000	273 335

Spesifikasjon av estimatavvik	2020	2021
Faktisk forpliktelse	281 087 198	280 460 630
Estimert forpliktelse	-292 357 567	-301 943 337
Estimatavvik forpliktelse IB 1.1	-11 270 369	-21 482 707
Amortisert avvik i år	-11 270 369	-21 482 707
Gj.st samlet avvik forpliktelse UB 31.12	0	0
Estimerte pensjonsmidler	301 933 116	348 235 457
Faktiske pensjonsmidler	-320 577 448	-349 316 242
Estimatavvik midler IB 1.1	-18 644 332	-1 080 784
Amortisert avvik i år	-18 644 332	-1 080 784
Gj.st samlet avvik midler UB 31.12	0	0

Føring av estimatavvik	2020	2021
Brutto estimatavvik	-29 914 701	-22 563 491
Amortisert premieavvik i år	-5 505 033	-6 561 729
Netto balanseført estimatavvik	-35 419 735	-29 125 220

Avstemming	2020	2021
Balanseført netto forpliktelse IB 1.1	-9 575 549	-46 292 121
Netto pensjonskostnad	11 817 878	13 149 792
Administrasjonskostnad	1 624 926	2 279 549
Amortisert premieavvik i år	5 505 033	6 561 729
Forfalt premie (inkl. administrasjon)	-20 244 674	-33 546 056
Netto balanseført estimatavvik i år	-35 419 735	-29 125 220
Balanseført netto forpliktelse UB 31.12	-46 292 121	-86 972 327

Medlemsstatus	01.01.2020	01.01.2021
Antall aktive	150	160
Antall oppsatte	147	156
Antall pensjoner	98	96
Gj.snitts. pensjonsgrunnlag, aktive	651 964	579 437

Økonomiske forutsetninger og annet	2020	2021
Avkastning på pensjonsmidler	5,50 %	3,50 %
Diskonteringsrente	5,00 %	3,00 %
Årlig lønnsvekst	3,96 %	1,98 %
Årlig G-regulering	3,96 %	1,98 %
Amortiseringsfaktor	7	7

Aktuarmessige forutsetninger	2020	2021
Dødelighet	K2013FT	K2013FT
Uførhet	OPF18	OPF18
Giftemålssanns. mv.	K2013FT	K2013FT
Frivillig avgang	TABELL	TABELL
Uttakstilbøyelighet - AFP	40 %	40 %

Note 16 Garantier

Boligbygg Oslo KF har ingen garantiforpliktelser eller lignende pr 31.12.

Note 17 Bundne og ubundne fond

I hele tusen kroner

Alle fond	Kostra – art	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Avsetninger til fond	Sum (545:559)	-	196 249
Bruk av avsetninger	Sum (945:959)	-39 321	13 546
Netto avsetninger		-39 321	182 703

I hele tusen kroner

Bundet driftsfond	Kostra art/balanse	Regnskap 2021	Regnskap 2020
IB 01.01.	2.51	31 674	-
Avsetninger	555	-	31 674
Bruk av avsetninger	955	-17 173	-
UB 31.12	2.51	14 501	31 674

I hele tusen kroner

Bundet investeringsfond	Kosta art/balanse	Regnskap 2021	Regnskap 2020
IB 01.01	2.55	-	9079
Avsetninger	559	-	-
Bruk av avsetninger	959	-	- 9079
UB 31.12.	2.55	-	-

I hele tusen kroner

Disposisjonsfond (ubundet drift)	Kostra art/balanse	Regnskap 2021	Regnskap 2020
IB 01.01.	2.56	200 398	35 823
Avsetninger	545	-	164 575
Bruk av avsetninger	945	-20 598	-
UB 31.12	2.56	179 800	200 398

I hele tusen kroner

Ubundet investeringsfond	Kostra art/balanse	Regnskap 2021	Regnskap 2020
IB 01.01.	2.53	13 840	18 306
Avsetninger	549	-	-
Bruk av avsetninger	949	-1 550	-4 467
UB 31.12	2.53	12 290	13 840

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
Amtmann Meinichs gate 14D AS	-	59 683
Munkedamsveien 82B AS	-	53 529

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

	2021	2020
Faktisk tap konstatert på fordringer	10 879	12 432
- Tap på fordringer tatt på forskudd i fjor	-26 500	-26 500
= Mertap på fordringer som resultatføres	-15 621	-14 068
+ Forventet tap på fordringer	24 500	26 500
= Samlet resultatført tap på fordringer	8 879	12 432

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 bregner 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 2021 benyttet en timesats på 1 081 kr.

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

I hele tusen kroner

Prosjektkategori	Beløp
Diverse rehabiliterings- og utviklingsprosjekter	3 023
Brannsikring kommunale gårder	1 250

Note 25.2 Byggelånsrenter

Foretaket har ikke beregnet byggelånsrenter i 2021.

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 %
10021743 Kvartal V (fasade, etterisolering)	24 200	29 972	29 325	-2 %
10021053 Solfjellhøgda 34-44 (våtrom)	23 700	92 900	90 671	-2 %
10021054 Tøyengata 47 (fasade og ny bakgård)	20 500	44 700	45 272	1 %
10021056 Drøbakgata 1 (tak, vinduer, fasade, balkong)	20 000	20 000	2 615	-87 %
10021063 Dannevigsgate 7 og Arendalsgata 3 (tak- og fasade-rehabilitering)	16 000	16 000	10 310	-36 %
10021912 Brannsikring Kvartal V (sprinkling)	15 600	23 474	14 803	-37 %
10021055 Rustadgrenda 1 (fasade)	14 200	20 600	20 142	-2 %
10021910 Brannsikring Pilotveien 6 (sprinkel)	13 800	12 227	10 671	-13 %
10021908 Brannsikring 8 PU-boliger (sprinkling)	5 500	13 229	11 785	-11 %
10021911 Brannsikring Rustadgrenda 1 (sprinkel)	5 000	10 586	9 462	-11 %
10021749 Oppgradering av Romsås nærmiljøhus.	3 750	14 416	2 797	-81 %
10021057 Etterstadgata 26 (rehabilitering etter kjøp)	-	21 916	10 263	-53 %
10021060 Munkedamsveien 82B (rehabilitering etter kjøp)	-	20 883	3 106	-85 %
10021066 Hedmarksgata 3-11 (tak- og fasaderehabilitering)	-	10 300	96	-99 %
10021915 Christian Michelsensgate 57-61 (sprinkling)	-	18 000	1 897	-89 %

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 i forbindelse med kjøp av eiendom	126 387	45 552	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*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
10021060 Munkedamsveien 82 B (rehabilitering etter kjøp)	17 777	-	-	-
10021056 Drøbakgata 1 (tak, vinduer, fasade, balkong)	17 385	-	-	-
10021915 Christian Michelsensgate 57-61 (sprinkling)	16 103	-	-	-
10021057 Etterstadgata 26 (rehabilitering etter kjøp)	11 653	-	-	-
10021749 Oppgradering av Romsås nærmiljøhus.	11 619	-	-	-
10021066 Hedmarksgata 3-11 (tak- og fasaderehabilitering)	10 204	-	-	-
10021912 Brannsikring Kvartal 5 (sprinkling)	8 671	-	-	-
10021063 Danneviksveien 7 og Arendalsgata 3 (tak- og fasade-rehabilitering)	5 690	-	-	-
10021062 Kvartal 4 (vinduer, fasader)	5 638	-	-	-
10021039 Sofienberggata 7 (fasade)	(23 102)	-	-	-
Sum	82 638	-	-	-

Note 27 Usikre forpliktelser og hendelser etter balansedagen

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

I den grad foretaket er involvert i rettstvister gjøres det ikke avsetninger for utgifter i regnskapet før det foreligger rettskraftige dommer. I en konkret tvistesak er det avsagt dom, men denne er ikke rettskraftig.

Note 28 Spesifikasjon av uvanlige og vesentlige poster og transaksjoner

Boligbygg har 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.

I henhold til Oslo kommunes økonomireglement skal bystyret stille krav til netto driftsresultat i foretaket, og fastsette størrelsen på overføringskravet. Overføringskravet til bykassa er blant annet å betrakte som en betaling for at foretaket disponerer kommunens eiendomsmasse, og dermed mottar husleieinntekter for eiendommene. I tillegg justeres overføringskravet med andre variabler, som følge av eksempelvis effektiviseringsuttak, økte husleieinntekter og nye regler for mva. For Boligbygg Oslo KF ble det innarbeidet et overføringskrav på 323,6 mill kr i 2021. Overføringskravet ble redusert med 38,8 mill kr, hvor 40,0 mill kr er en kompensasjon som følge av frysvedtaks konsekvens i 2021. Samtidig ble overføringskravet økt med 1,2 mill kr knyttet til redusert konsulentbruk. I 2020 ble det innarbeidet 50 mill kr i redusert overføringskrav til vedlikehold som ikke er videreført i 2021.

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 og gjeld mellom bykassas virksomheter og foretakene

Tall i hele kroner

Virksomhet - navn:	31.12.2021		Eget bilagsnummer	Motpartens bilagsnummer
	Fordringer	Gjeld		
Plan- og bygningsetaten	0	-36 130	19746471	11710744
Bydel Østensjø	0	-949 754	19746472	11733066
Bydel Nordstrand	0	-85 188	19746554	11719408
Bydel Bjerke	16 825 223	0	19746468	11718184
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	182 984	0	19746469	11708049
Byrådsavdelingene	218 302	0	19746470	11706015
Sum	17 226 510	-1 071 072		

Note 31 Vesentlige leieforpliktelser

I hele tusen kroner eks.mva.

Type avtale	Årlig driftsutgift	Avtalen utløper
Leiekontrakt kontorlokaler	18 500	Juli 2025
Vaktmesteravtale		
Renhold	7 300	Januar 2023
Vakthold	8 000	April 2023+1 år deflator
Heis - kontroll/reparasjonavtale	3 000	April 2023+1år opsjon
Brann/HMS	13 100	5 Avtaler utl. april 2023- juli 2023 + 2 år
Fyranlegg og varmesentral	3 400	Mai 2023
Snøbrøyting og isfjerning	4 500	Oktober 2022+1 års opsjon/Nov.2023 +1 +1 år
Ventilasjon	7 000	Januar 2023 + 1+1 års opsjon

Note 32 Koronarapportering*I hele tusen kroner eks mva.*

Kap. nr	Kapittel- navn	Kategori	Regnskap	Regulert budsjett	Avvik	Budsjett-justeringssaker
055	Boligbygg	Merutgift	10 200	9 580	620	Bystyresak 309/21
055	Boligbygg	Mindreutgift	- 620	-	- 620	
055	Boligbygg	Mindre inntekt	-	-	-	
		Netto	9 580	9 580	-	

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

Note 33 Oversikt over fordeling av andel inntekter på egen kommune og eksterne*I hele tusen kroner*

Oversikt over foretakets utgifter og fordelingen av disse	Totalt	Fordelt på:	
		Egen kommune	Andre
Andre salgs- og leieinntekter	-1 693 571	-90 987	-1 602 584
Overføringer med krav til motytelse	-214 079	-154 719	-59 360
Overføringer uten krav til motytelse	-6 549	-	-6 549
Renteinntekter	-1 128	-	-1 128
Sum	-1 915 327	-245 706	-1 669 621

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

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

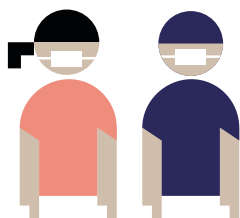
Note 35 Justering av mva.-kompensasjon 2020*I hele tusen kroner*

-	Justering grunnet salg	
11 814	Justering grunnet endret bruk	
-	190 Justering grunnet endret bruk i henhold til leietakererklæringer fra bydel og fremleietaker	
28	Justering grunnet privat bruk av arbeidsgiverfinansiert telefon	
179	Justering grunnet endringer i mva.-status tilbake i tid jf. fornyet kontraktsdato	
11 831	Total korreksjon mva.-kompensasjon	

5. Særskilt rapportering

5.1. Erfaringer og læring fra koronapandemien

Fra starten av pandemien har øverste ledergruppe, sammen med hovedverneombudet, utgjort beredskapsgruppen i foretaket. Beredskapsgruppen har koordinert smittevernstiltak og kommunikasjon gjennom hele perioden, og gitt en helhetlig håndtering av pandemien med de nødvendige tilpasninger til ulike ansattes arbeidsoppgaver og livssituasjon. Beredskapsgruppen har forsøkt å ivareta behovet for avklaringer mellom nasjonale, lokale og virksomhetsspesifikke føringer.



Det ble tidlig i pandemien gjennomført en spørreundersøkelse blant de ansatte der manglende smittevernutstyr og digitalt utstyr var det som pekte seg ut som mest krevende. Smittevernutstyr har i 2021 ikke vært et stort problem, mens digitalt utstyr for et mulig hybrid arbeidsliv ikke er fullt ut på plass. De ansatte har imidlertid fått tilrettelagt så godt som mulig for arbeid fra hjemmekontor. Det har vært fokus på at ledere må være tett på sine medarbeidere og det er også gitt tilbud om bedriftshelsetjeneste.

Pandemien har gitt stor digital læring for både organisasjonen og den enkelte ansatte. Denne kompetansen har resultert i effektivisering av flere ulike prosesser, som eksempelvis digitale kontraktsigneringer og økt digital internadministrasjon. Pandemien har lært oss å utnytte ulike møteformer. Noen møter har blitt mer effektive på digitale arenaer, mens andre møter som omhandler innovasjon, organisasjonsutvikling og kulturutvikling har vært mer krevende. Boligbygg har drevet omfattende organisasjonsutvikling med god involvering gjennom 2021. Det aller meste ble gjennomført digitalt. Etter snart to år ser vi at pandemisituasjon har skapt forventninger til økt fleksibilitet hos våre ansatte, samt behov for lokaler som er bedre tilrettelagt for samhandlingsoppgaver.

Foretaket vil likevel bemerke at selv om pandemien har gitt læringseffekt for foretaket, har den vært en større utfordring for leietakerne. Den raske digitale læringen er sett i mindre grad hos brukergruppen som i hele perioden i stor grad har ønsket fysiske møter gjennom besøk i eiendomsmassen eller til kundesenteret. Det er også trolig at frykt for smitte har forhindret noen i å oppsøke foretaket og be om bistand. Pandemien har videre satt fokus på trangboddhet og hvordan situasjonen for mennesker med livsmestringsutfordringer forverres under en nasjonal krise over tid.

Rehabiliteringsarbeid

Som for resten av samfunnet har koronaepidemien medført utfordringer både i forhold til operativ drift og i gjennomføring av rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter. Gjennom aktiv oppfølging av og god dialog med entreprenører, rådgivere og andre involverte har man i stor grad unngått forsinkelser eller kostnadsoverskridelser som følge av epidemien.

Boligbygg har fulgt smittevernregler/-restriksjoner på byggeplassene etter BNL (Bygge Næringsens Landsforbund) sine retningslinjer. De viktigste læringspunktene er:

- Bruk av elektroniske hjelpemidler, som for eksempel videomøter, fungerer godt og vil være et viktig verktøy for effektiv prosjektgjennomføring også etter at pandemien er over.
- I planlegging av et hvert større prosjekt må man i en tidlig fase ta høyde for uforutsette hendelser, inklusiv hvordan disse skal håndteres.
- Aktiv oppfølging og god dialog gjør at korrigerende tiltak kan settes inn på et tidlig tidspunkt.
- Legge til rette for alternativer i fremdriftsplanen slik at man raskt kan tilpasse fremdrift til eventuelle hindringer som oppstår underveis.

5.2. Tiltak for å forbedre service overfor brukerne

Boligbygg gjennomførte en beboerundersøkelse høsten 2020, i form av en spørreundersøkelse til alle beboere. Svarprosenten endte på 43,8 %, og resultatene forelå i desember 2020. Undersøkelsen har blitt fulgt opp i 2021, eksempelvis knyttet til ønske fra beboere om mer informasjon situasjonen, og vil derfor fortsette i 2022, i samarbeid med bydelene.



Boligbyggs kundesenter har vært tilgjengelige for beboere i hele perioden, med tilgjengelighet på telefon innenfor normal åpningstid, og mulighet for oppmøte etter avtale i periodene med størst innskrenkninger grunnet korona.

I desember 2021 tok Boligbygg i bruk felles kunderegister, som innebærer at beboere har et felles kundennummer på tvers av virksomhetene, og at fakturaene er tilgjengelige via Min Side.

Det er aktivt samarbeid med Boligbyggs beboerråd om initiativer som kommer fra rådet. Møtene i rådet har blitt gjennomført som planlagt.

5.3. 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.

5.4. Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsetting

Områder fra handlingsplanen	Ja/nei
Har virksomheten utarbeidet handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse?	Ja
Er det utarbeidet konkrete tiltak på handlingsplanens satsingsområder? 1)	Ja
Tiltak gjennomført i 2021	
1. Videreført arbeidet med brannsikkerhet i kommunale boliger	
2. Ivarettatt krav til UU i ny-/ombyggings- og rehabiliteringsprosjekter	
3. Legge til rette for bydelens arbeid med brukermedvirkning i ny-/ombyggingsprosjekter	
4. Videreutviklet Boligbyggs kompetanse med tanke på tilrettelagte boliger/forvaltning av foretakets portefølje av boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse	
5. Fremskaffe særskilte boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse	

5.5. Universell utforming

Problemstilling	Ja/nei	Kommentarer
Har virksomheten utarbeidet handlingsplan for universell utforming?	Nei	Alle nybyggprosjekter følger krav om universell utforming. Universell utforming følger også av TEK 17. Handlingsplan for funksjonsnedsettelse (HC) er utarbeidet.
Er tiltak i handlingsplanen		
a) Behovsvurdert	Nei	

b) Kostnadsberegnet	Nei	
Har virksomhetene gjennomført opplæring/deltatt på kurs i krav til universell utforming?	Ja	
Er det søkt om tilskudd til evt. tiltak i handlingsplanen?	Nei	
Ved JA i spørsmålet over: Kommenter fra hvilken/ hvilke tilskuddsordning det i så fall er søkt om tilskudd		

5.6. Tiltak/aktiviteter i Oslo kommunes folkehelseplan

Hvilket/ hvilke tiltak i Folkehelseplan for Oslo er virksomhetens tiltak forankret i, oppgi tiltaksnummer.	Virksomhetens navn på tiltak	Hovedansvarlig og samarbeids-partnere i det aktuelle tiltaket	Årstall for start og slutt, eller løpende	Målsetning og målgruppe for tiltaket	Kort beskrivelse av tiltaket	Blir tiltaket evaluert? Hvis ja, beskriv hvilken type evaluering
Tiltaksnummer: 7	Generelle tiltak for å sikre trivsel og trygghet i eiendommene	Hovedansvar: Boligbygg	Løpende	Gode, trygge hjem og nabolag i og rundt de kommunale boligeiendommene	Et bredt spekter av tjenester, Blant annet i) vektertjenester/- bomiljøvakthold ii) utvidede vaktmester- og renholds-tjenester og iii) boservice	Løpende kvalitativ evaluering.
Tiltaksnummer: 7	Særskilte tiltak for å styrke det fysiske bomiljøet	Hovedansvar.: Boligbygg Samarbeids-partner: Velferdsetaten og bydelene	Løpende	Gode, trygge hjem og nabolag i og rundt de kommunale boligeiendommene	Blant annet: i) oppgradering av gårdsrom i form av blant annet lekeplasser og sosiale soner, ii) bedre belysning av uteområder og oppganger, samt iii) lyse og vennlige flater i fellesarealer.	Løpende kvalitativ evaluering.
Tiltaksnummer: 7	Nærmiljølokaler, væresteder og lokaler til bo-oppfølgning	Hovedansvar: Boligbygg Samarb.partnere: bydelene	Løpende	Gode, trygge hjem og nabolag i og rundt de kommunale boligeiendommene	Nærmiljølokaler, væresteder og lokaler til bo-oppfølgning	Løpende kvalitativ evaluering.

5.7. Likestillingstiltak rettet mot byens egne innbyggere

Diskriminering			
		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)	Flerkulturelt 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		
	Representativ rekruttering		
	Holdningsarbeid		
Har virksomheten oppnevnt en OXLO-kontakt?			x
Har virksomheten deltatt som mentor i OXLO-mentorordningen?			x
Beskriv kort ett (eller flere) eksempler på beste praksis:			
Medarbeidersamlingen som skulle vært avholdt i 2021 ble avlyst grunnet pandemien. Innholdet på samlingen handlet om mangfold, profesjonalitet, etikk og verdier. Samlingen er flyttet til 2022.			

5.8. Rapportering innen HR-området og helse-, miljø- og sikkerhet (HMS)

Likestilling og mangfold

Likestillingstiltak			
Tilstandsanalyse	Ja	Nei	Hvis nei, hvorfor ikke?
Har virksomheten i løpet av 2021 undersøkt om det finnes risiko for diskriminering eller andre hindre for likestilling?		x	Det har ikke vært gjennomført en tilstandsanalyse, men foretaket har fokus på kjønnsdiskriminering både når det gjelder rekruttering og når det gjelder lønnsinnplassering.

Likestillings- og mangfoldstiltak*	Bakgrunn/ tilstand	Mål for tiltaket	Beskrivelse av tiltaket	Status på rapporterings-tidspunktet/måloppnåelse
Tiltak 1 omfatter lønns og arbeidsvilkår	Transparente lønns- og arbeidsvilkår	Boligbygg ønsker transparente lønns- og arbeidsvilkår og økt kompetanse hos ledere og partene.	Årlig fokus på lønns- og arbeidsvilkår i øverste ledergruppe.	Lønnspolitikken er revidert og eventuelle lønnsutfordringer er revidert. Arbeidet skal fortsette i 2022.
Tiltak 2 omfatter rekruttering	Kjønnsdelte yrkesgrupper	Rekruttere kvinner til mannsdominerte yrker, og menn til typisk kvinne-dominerte yrker.	Utllysningene skal lages slik at de motiverer begge kjønn til å søke.	Kontinuerlig arbeid.

Heltidskultur

Rapportering på heltid og deltid

Alle ansatte				
År	Totalt	Totalt	Menn%	Kvinner %
2021	172	156	57	43
2020	171	155	55	45

År	Deltid			Ufrivillig deltid			Midlertidig ansatte		
	Totalt	Menn %	Kvinner %	Totalt	Menn %	Kvinner %	Totalt	Menn %	Kvinner %
2021	10	50	50	0	0	0	7	14	86
2020	9	33	67	0	0	0	9	44	56

Kjønn og lønn

Kategori		Menn %	Kvinner %	Total (N)	Menn (kr)	Kvinner (kr)	Kvinner andel av menn %
Totalt i virksomheten	2021	54	46	191	697 461	647 028	93
	2020	53	47	187	665 425	630 863	95
Toppleders ledergruppe inkl. toppleder	2021	67	33	6	1 286 508	1 366 150	106
	2020	44	56	9	1 243 730	1 097 180	88
Stillingskategori 1, seksjonsleder 0234	2021	50	50	18	910 822	957 911	105
	2020	47	53	17	849 537	882 022	104
Stillingskategori 2, spesialkonsulent II 0195	2021	76	24	33	811 596	789 450	97
	2020	70	30	33	768 900	756 370	98
Stillingskategori 3, spesialkonsulent I 0228	2021	37	63	41	641 446	635 807	99
	2020	32	68	44	615 721	610 146	99

Sykefravær

Sykefravær i %	Resultat 2020	Mål 2021	Resultat 2021
Menn	3,7		3,8
Kvinner	5,5		6,2
Totalt	4,6	6	4,9

Sykefraværet er fortsatt lavt og på samme nivå som i 2020. Smittevernsrestriksjoner og bruk av hjemmekontor antas å påvirke sykefraværet positivt.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS), herunder sykefravær og arbeidstid

HR/HMS-området			
Mål	Ja	Nei	Hvis nei, kommentarer
Er det fastsatt oppdaterte mål på HMS-området?		x	Er satt på planen for 2022. Selv om HMS-målene ikke er oppdatert er sikkerhet for medarbeidere et overordnet fokusområde i foretaket.

Med utgangspunkt i målformuleringene, er det utarbeidet tiltaksplaner/ handlingsplaner?		
Er handlingsplaner/tiltaksplaner innpasset i de årlige budsjetter og økonomiplaner?		
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 arbeids- tidsordningene er forsvarlig?	x	Ja, med begrensningene tidsregistrerings- systemet gir.
Virksomheten bes oppgi antall brudd på arbeidsmiljø-ovens arbeidstidsbestemmelser i 2021.		Antall: 284. Kommentar: Av disse utgjør 212 brudd på hviletidsbestemmelsene, 17 brudd på daglig arbeidstid og 34 brudd på ukentlig arbeidstid. Øverste ledergruppe og administrerende direktør inngår ikke.
Hvordan har virksomheten behandlet bruddene i AMU?		Brudd behandles jevnlig i AMU og admini- strerende direktørs ledergruppe.
Har virksomheten involvert vernetjenesten i arbeidet med oppfølging av brudd på arbeids- tidsbestemmelsene?	x	Ja, med de begrensninger som foretakets tidsregistreringsutstyr gir.
Har virksomheten sikret medvirkning fra vernetjen- esten i forhold til brudd på arbeidstid i 2021?	x	Bruk av overtid rapporteres til AMU jevnlig. AMU er orientert om hvilke tiltak arbeidsgiver har iverksatt for å redusere brudd.
Hvordan har virksomheten behandlet bruddene i AMU?		Brudd behandles jevnlig i AMU og admini- strerende direktørs ledergruppe.
Har virksomheten involvert vernetjenesten i arbeidet med oppfølging av brudd på arbeids- tidsbestemmelsene?	x	
Trakassering		
Hva gjør virksomheten for å hindre trakassering, seksuell trakassering og kjønnsbasert vold?	x	Støttende ledelse og leders rolle som rollemodell har vært tema blant lederne, Pride-måned ble markert på Workplace og Facebook. Tema knyttet til mangfold var planlagt på medarbeidersamling som nå er flyttet til 2022.
Vold og trusler		
Har virksomheten gjennomført risikovurdering som omhandler vold og trusler ved utførelse av arbeidet?	x	
Har virksomheten etablert rutiner som sikrer opplæring og øvelse i forebygging og håndtering av vold- og trusselsituasjoner?	x	
Har virksomheten iverksatt tiltak for å redusere risiko for vold og trusler?	x	
Har virksomheten rutiner for å sikre registrering av vold og trusler i HMS-modulen i HR-systemet?	x	

Har virksomheten etablert rutiner som sikrer nødvendig oppfølging av arbeidstaker som har vært utsatt for vold og trussel om vold?	x	
Har virksomheten rutiner for å sikre varsling av dødsulykker og alvorlige ulykker til Arbeidstilsynet og nærmeste politimyndighet?	x	

Boligbygg har fokus på å etterleve arbeidsmiljølovens arbeidstidsbestemmelser, men ser at foretaket fortsatt har en del brudd. Internkontroller gjennomføres jevnlig for å fange opp avvik. Både nærmeste leder og ansatt må godkjenne arbeidstid etter hver måned for å styrke internkontrollen og bidra til å sikre etterlevelse av arbeidstidsbestemmelser i arbeidsmiljøloven. Det er gjennomført opplæring blant alle lederne og utarbeidet prosedyrer for oppfølging av arbeidet. Når det gjelder vold og trusler er foretaket bekymret for utviklingen med stadig flere trusler og voldshendelser i eiendomsmassen.

5.9. Bruk av konsulenter

Konsulentbruk - driftsbudsjettet

Har virksomheten utarbeidet en strategi for bruk av konsulenter?	Ja		x	
	Nei			
	Pålagt ekstern evaluering/behov for uavhengighet		Øvrig ekstern konsulentbistand i stedet for egenrekruttering	
Kategori av kjøp/ type konsulent tjeneste	2020	2021	2020	2021
Prosjektering				
Regnskap pr 31.12. i mill kr			9,18	17,26
Byggeledelse				
Regnskap pr 31.12. i mill kr			7,86	9,05
Kvalitet og kontroll				
Regnskap pr 31.12. i mill kr				
IT				
Regnskap pr 31.12. i mill kr			0,0	0,0
Organisasjon og organisasjonsutvikling				
Regnskap pr 31.12. i mill kr			2,61	5,61
HMS				
Regnskap pr 31.12. i mill kr			0,0	0,0
Andre konsulent tjenester				
Regnskap pr 31.12. i mill kr			4,16	4,65

Konsulentbruk - investeringsbudsjettet

Har virksomheten utarbeidet en strategi for bruk av konsulenter?	Ja		x	
	Nei			
	Pålagt ekstern evaluering/behov for uavhengighet		Øvrig ekstern konsulentbistand i stedet for egenrekruttering	
Kategori av kjøp/ type konsulent tjeneste	2020	2021	2020	2021
Prosjektering				
Regnskap pr 31.12. i mill kr			9,37	22,20
Byggeledelse				

Regnskap pr 31.12. i mill kr			10,75	25,70
Kvalitet og kontroll				
Regnskap pr 31.12. i mill kr			0,0	0,0
IT				
Regnskap pr 31.12. i mill kr			0,0	0,0
Organisasjon og organisasjonsutvikling				
Regnskap pr 31.12. i mill kr			0,0	0,0
HMS				
Regnskap pr 31.12. i mill kr			0,0	0,0
Andre konsulenttenester				
Regnskap pr 31.12. i mill kr			1,35	2,42

Bruken av eksterne konsulenter har dels sin begrunnelse i et raskt og tidsavgrenset behov for kompetanse og bistand, samt noe usikkerhet knyttet til varigheten og omfanget av ressursoppdraget. På driftssiden har forutsigbarheten blitt stadig bedre og foretaket har i løpet av de siste årene økt antallet fast ansatte og redusert bruken av eksterne i tråd med dette. 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.

Økningen på organisasjon og organisasjonsutvikling kan forklares med bistand til en større organisasjonsutviklingsprosess, strategirevisjon samt innleie av ressurser til kvalitetsarbeid. Stor utskifting av fast ansatte på kort tid gjorde dette nødvendig.

Økningen på prosjektering er drevet av langt mer enn en dobling av aktivitetsnivået. Prosjekt-miljøet har vært gjennom en kraftig kapasitetsutvidelse og at en del av veksten har vært supplert med innleie. Parallelt med en økning av aktivitetsnivået har det vært jobbet systematisk med å bytte ut innleie med faste ansettelser.

Økningen av kostnader på byggeledelse kan også forklares av et sterkt økt aktivitetsnivå. Når det gjelder IT er økt konsulentbruk knyttet til: videreutvikling av sak- og arkivsystem, ny takstapplikasjon og bistand i forbindelse med anskaffelse av ny IT-driftsavtale.

6. Utarbeidelse av Oslo kommunes miljø- og klimarapport 2020

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. Boligbygg bidrar til oppnåelse av disse målene ved å:

- Sette krav til fossilfrie byggeplasser og etterspørre utslippsfrie løsninger.
- Stille strenge miljøkrav i prosjektene som gjennomføres enten det gjelder materialvalg, energiløsninger eller ombruk.
- Kartlegging, planting og vedlikehold av trær på eiendommene som en del av Oslos treplantedugnad.
- Forsøke å redusere bruk av plast i prosjektene.
- Sertifisere oss innen ISO 14 001 og dermed jobbe mer målrettet og helhetlig med miljøarbeidet, samt kontinuerlig forbedring innenfor området.

Innovasjon og ombruk

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 arkitekter, miljørådgivere, prosjektledere, ingeniører og entreprenører som sammen skal se på utfordringer og løsninger for ombruk. Det er gjennomført ett nettverksmøte i 2021 på grunn av covid, og det vil i løpet av 2022 gjennomføres ytterligere tre til. Samarbeidspartnere i prosjektet er blant annet SINTEF, Høgskolen Innlandet og FutureBuilt. I prosjektene Søren Jaabæks gate og Drøbaksgata ombrukes henholdsvis takstein og fasadeplater. Dette bidrar til en vesentlig klimareduksjon sammenlignet med bruk av jomfruelige materialer.

Massehåndtering

Boligbygg samarbeider med Klimaetaten og andre relevante kommunale virksomheter i arbeidet for å redusere klimagassutslipp og annen miljøbelastning knyttet til massehåndtering. Boligbygg har deltatt på møter i kommunal arbeidsgruppe for massehåndtering og har deltatt i det tverretatlige samarbeidet som Klimaetaten har ledet for massehåndtering i kommunen.

Treplanting

Oslo kommune har satt som mål at det skal plantes 100 000 trær innen 2030. Boligbyggs bidrag til treplantingsdugnaden har i 2021 vært å etablere dialog med Oslotrær for bistand i oppstart av arbeidet med å kartlegge, plante og vedlikeholde trær på foretakets eiendommer. Tiltaket ble omsøkt som et tilleggstiltak med klimaeffekt gjennom budsjettprosessen, og Boligbygg er tildelt midler til 2022 for gjennomføring.

Plastreduksjon

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

Klimatilpasning

Boligbygg jobber aktivt med klimatilpasning i prosjektene hvor dette er aktuelt. Dette gjelder å ta hensyn til økt andel styrtregn, stormflo, flom og økt temperatur. Dette ligger inne i standard miljøoppfølgingsplan, som alle Boligbyggs prosjekter følger.

Reduksjon i klimagassutslipp

Boligbygg skal vektlegge hensyn til å redusere klimagassutslippet knyttet til materialbruk ved planlegging av anskaffelser og utforming av konkurransegrunnlag ved bygge- og anleggsprosjekter. Dette kommer som følge av klimastrategien.



6.2. Klimabudsjettet

TABELL A							
Tiltak fra tabell 2.2a og 2.2b i klimabudsjett 2021	Resultatindikator	Måltall 2021	Status 1.kvartal	Status 2.tertial	Status pr. 31.12.21	Årsak til avvik	Avbøtende tiltak
5: Nullutslipp/bærekraftig biodrivstoff i kommunens kjøretøy	Andel nullutslippskjøretøy av total kjøretøypark under 3,5 tonn	100 %			95 %	19 el.biler og 1Prius	
	Andel kjøretøy som går på bærekraftig biodrivstoff av total kjøretøypark under 3,5 tonn				0 %	kun el/fossilt	
	Andel nullutslippskjøretøy av total kjøretøypark over 3,5 tonn	100 %			IR		
	Andel kjøretøy på bærekraftig biodrivstoff av total kjøretøypark over 3,5 tonn				IR		
10: Nullutslipp/bærekraftig biodrivstoff i transport av masser og avfall fra bygge- og anleggsvirksomhet på oppdrag fra 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 %			95 %	Vi rapporterer 95 % fordi vi anser at vi har brukt kravene i de kontraktene der de er aktuelle å benytte ihht. føringer fra UKE, unntatt Solfjellhøgda hvor det rapporteres bruk av fossil diesel.	
12: Nullutslipp/bærekraftig biodrivstoff i kommunens maskinpark	Andel nullutslippsmaskiner av total maskinpark	100 %			IR	Vi har ingen egne maskiner, leier inn alle tjenester knyttet til gressklipping etc.	
	Andel maskiner som bruker bærekraftig biodrivstoff av total maskinpark				IR	Vi har ingen egne maskiner, leier inn alle tjenester knyttet til gressklipping etc.	
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 %	Vi rapporterer 100 % fordi vi anser at vi har brukt kravene i de kontraktene der de er aktuelle å benytte ihht. føringer fra UKE.	
23: Nullutslipp/bærekraftig biodrivstoff i maskiner til bygg- og anleggsvirksomhet på oppdrag for Oslo kommune	Andel nye kontrakter som innebærer bruk av maskiner hvor det stilles krav til utslippsfrie maskiner eller maskiner som går på bærekraftig biodrivstoff	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.	
[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

Verbalvedtak vedrørende bystyresak 192/21 om revidert budsjett 2021 – effekt av regnskap 2020 mv.

RB/2021 Kommunale boliger

Den gjennomsnittlige operasjonelle ledigheten på kommunale boliger skal ikke overstige 4 prosent.

Status pr 31.12.2021

Boligbygg har som mål at den operative ledigheten i boligmassen skal holdes under 4,0 %. Den operative ledigheten er den delen av den samlede ledigheten som er knyttet til omløpshastigheten i boligmassen, og den referer seg til tomgangen som oppstår mellom utflyttende og innflyttende beboer, da det påløper tid til istandsettelse og tildeling. Målet reflekterer dels viktigheten av å utnytte inntekspotensialet og dermed sikre foretakets evne til å finansiere drift og vedlikehold, og dels reflekterer det viktigheten av å minimere velferdstapet for vanskeligstilte i boligkø.

Gjennomsnittlig operativ ledighet i 2021 har vært 4,0 % som er identisk med måltallet. Ledigheten omfatter ikke den delen av tomgangen som bydelene betaler tomgangsleie for. Dette er 0,4 %-poeng høyere enn i 2020. Økningen kan forklares med at pandemien har ført til en noe lengre istandsettelsestid, først og fremst på grunn av karantenetid, mv. hos leverandørene. I tillegg til den operative ledigheten har virksomheten til enhver tid noe ikke-operativ ledighet. Dette er ledigheten som er knyttet til rehabiliterings-, utviklings- og salgscaser. Gjennomsnittlig ikke-operativ ledighet var i 2021 på 2,3 %.

Verbalvedtak fra tidligere som fortsatt gjelder

Brannsikkerhet i kommunal boliger (B9/2013)

Byrådet bes sørge for at Boligbygg KF prioriterer midler til nødvendig brannsikring av kommunale leiligheter og gårder.

Status pr 31.12.2021:

I budsjettet for 2021 har bystyret øremerket 25 mill kr (inkl. mva.) i investeringsmidler til brannsikring av kommunale boliger. For året 2021 er det samlet anvendt ca. 12,0 mill (inkl. mva.) på tiltak knyttet denne bevillingen. Enkelte planlagte tiltak, dette gjelder sprinkling og detektering, er utsatt grunnet pandemien og iverksatte smitteverntiltak. Det har vært til dels sterke restriksjoner når det gjelder arbeid i bebodde leiligheter. De utsatte tiltakene vil bli gjennomført så snart tiltakene kan gjennomføres på en forsvarlig måte.

Verbalvedtak fra tidligere som ikke er ferdig gjennomført

Universell utforming - personer med nedsatt funksjonsevne (H37/2018)

Bystyret ber byrådet legge frem en samlet oversikt over investeringsbehov og andre tiltak for å sikre universell utforming for å bedre tilværelsen for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Status pr. 31.12.2021:

Fullstendig universell utforming (UU) i tråd med SKOK er implementert i investeringsprosjektene (nybyggingsdelen). 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, dør-automatikk 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, 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 sitt boforhold.

Bystyret ber byrådet i forbindelse med revidert budsjett legge fram en plan for hvordan vedlikeholdsetterslepet i de kommunale boligene kan tas igjen. (B5/2016)

Status pr. 31.12.2021:

Boligbygg beregner sitt vedlikeholdsetterslep gjennom tilstandsanalyser. Det utarbeides deretter vedlikeholdsplaner og gjøres prioriteringer basert på analysene. 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 planmessige vedlikeholdet. Vedlikeholdsinnsatsen har hovedfokus på den heleide delen av eiendomsporteføljen. Denne delen av porteføljen har en snittalder på over 70 år, der over 50

% av byggene enten er, eller vil bli, underlagt vernerestriksjoner som vil påvirke vedlikeholdsarbeidet.

Arbeidet med å fornye tilstandsanalysene for de enkelte bygg, med oppdatert informasjon og en porteføljetilnærming med rullerende gjennomføring, ble betydelig oppskalert medio 2021. Arbeidet fortsetter videre i 2022. Dette arbeidet vil suksessivt medføre oppdateringer og endringer av estimater.

Den metodiske tilnærmingen til beregningen av vedlikeholdsetterslep har vært praktisert ulikt i de tidligere fire kommunale eiendomsforetakene. Etter opprettelsen av Oslobygg er det nå igangsatt et arbeid mellom foretakene for sammen med byrådsavdelingen å finne en mer felles tilnærming og metodikk for beregning av vedlikeholdsetterslep. Målet er å ha nærmere avklarte forutsetninger i løpet av 2022. Boligbygg vil gjennomgå og oppdatere sine beregninger når resultater av dette arbeidet er klart.

En konsekvens av dette arbeidet er at Boligbygg allerede fra årsavslutning 2021 legger til grunn et tydeligere tidsskille mellom vedlikeholdsetterslep og vedlikeholdsbehov. Tidligere har dette vært vurdert som ett mer tidsmessig sammensatt begrep, hvor vedlikeholdsetterslep og vedlikeholdsbehovet de neste fem år til sammen har inngått i det estimerte totale vedlikeholdsetterslepet. For 2020 var dette totalt estimert til 3,5 mrd.kr. Etter ny tilnærming er vedlikeholdsetterslepet (per årsslutt 2021) estimert til 1,5 mrd kr. Vedlikeholdsbehovet pr årsslutt 2021 for de neste fem år er estimert til 1,7 mrd kr. Samlet estimeres postene til 3,2 mrd kr. 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 vedlikeholdsetterslepet er fordelt på prosjekter av investeringsmessig karakter, men også vedlikehold som belastes driftsregnskapet.

Gitt dagens beregningsmetodikk og begrepsdefinisjoner, vil det ved årsslutt 2021 antas å være nødvendig med et årlig investeringsnivå på anslagsvis 500 mill kr for å hente inn etterslepet over en tiårsperiode. 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.

7.2. Merknader fra Kommunerevisjonen og kontrollutvalget

Kommunerevisjonens undersøkelser av forhold knyttet til regnskapsrevisjonen 2020 ble publisert i rapport 4/2021. En del av denne undersøkelsen omhandlet merverdiavgift og merverdiavgiftskompensasjon. Det ble for Boligbygg ikke avdekket vesentlige avvik knyttet til den delen

som omhandler dokumentasjon og sporbarhet. Med hensyn til foretakets krav om merverdiavgiftskompensasjon, og den mulige effekt eventuelle endringer vil kunne få for foretakets regnskapsavleggelse, har Kommunerevisjonen varslet et forbehold i tråd med hva som har blitt gjort de siste årene. Forbeholdet skyldes den uavklarte rettsforståelsen på området og den medfølgende usikkerheten om størrelsen av den inntektsførte merverdiavgiftskompensasjonen for boliger til helse- og sosialformål.

Kommunerevisjonen har i sin interimisrevisjon for 2021 hatt en særlig oppmerksomhet knyttet til blant annet; lønn og lønnsdokumentasjon, bankavstemminger, banktilganger og utbetalinger, avstemming av merverdiavgift, kjøp og salg av eiendom, leieinntekter, anskaffelsesdokumentasjon og dokumentasjon knyttet til bruk av særskilte covid-19 midler mottatt fra staten. Resultatet av interimisrevisjonen 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 2020

Kontrollutvalget behandlet i møte den 27. april 2021 sak 33/21: Bykassas og lånefondets regnskaper for 2020, konsolidert regnskap for 2020 og Byrådets beretning for 2020. I sin behandling pekte utvalget på revisors forbehold i bykasseregnskapet og Boligbyggs regnskap. I protokollen er følgende merknad tatt inn:

«Kommunerevisjonen har i flere år pekt på usikkerhet på flere områder i forbindelse med kommunens kompensasjon for merverdi-avgift. I kommunerevisors beretninger til bykasse-regnskapet og Boligbyggs regnskap for 2020 er det 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 1043/21, side 6, er det redegjort nærmere om saksforholdet. Forholdet kan medføre tilbakebetalingskrav. I byrådssaken vises det til Finansdepartementets uttalelse om at det ut fra eksisterende rettskildemateriale ikke fant grunn til å skille mellom de ulike formene for funksjonsnedsettelse. Dette betyr at både fysiske, psykiske og kognitive funksjonsnedsettelse vil kunne omfattes av regelverket. I statsbudsjettet for 2018 ble det presisert at kravene for særskilt tilrettelegging av en bolig kan være fysisk tilrettelegging av boligen, eller til rettelegginger i form av at boligen er tilknyttet personalbase for å yte helse- og omsorgstjenester som avhjelper funksjonsnedsettelse(n) til beboeren. Det er eksplisitt uttalt at særskilt til- rettelagte boliger for personer med funksjonsnedsettelse som følge av for eksempel psykiske lidelser vil kunne være kompensasjonsberettiget. Kommunen oppfatter uttalelsene som mer positive i kommunens retning sammenholdt med tidligere år. Så langt kommunen kan se har ikke departementet kommet med ytterligere klargjøring av regelverket på dette området».

Kontrollutvalget behandlet i sitt møte den 28. september 2021 rapporten om oppfølging av kommunerevisjonens rapport 11/2018: «*Styring av Boligbygg Oslo KF for å forebygge korrupsjon og misligheter*». Rapporten konkluderer med at Boligbyggs styre og administrasjon har iverksatt varslede tiltak og fulgt opp bystyrets vedtak. Etter kontrollutvalgets behandling ble saken oversendt Bystyret som tok saken til orientering.

Regnskapsrapporter

Vedlegg 1 Økonomisk oversikt drift

I hele tusen kroner

	I	II	III	IV	V	
	Regnskap 2021	Dok. 3 2021*	Regulert bud. 2021	Regnskap 2020	Avvik 2021 (III-I)	Note- henvisning
Bevilgningsoversikt drift 2021						
Andre generelle driftsinntekter	-	-	-	-	-	
Sum generelle driftsinntekter	-	-	-	-	-	
Sum bevilgninger drift, netto	- 143 948	- 192 424	- 157 424	- 339 080	- 13 476	
Avskrivninger	385 703	384 600	384 600	356 075	- 1 103	6
Sum netto driftsutgifter	241 755	192 176	227 176	16 995	14 579	
Brutto driftsresultat	241 755	192 176	227 176	16 995	14 579	
Renteinntekter	- 1 128	- 750	- 750	- 902	- 378	
Renteutgifter	3 304	3 246	3 246	3 664	- 58	
Konserninterne renteutgifter	61 366	75 766	75 766	69 728	14 400	
Avdrag på lån	6 222	6 207	6 207	6 207	- 15	14
Konserninterne avdrag på lån	107 955	107 955	107 955	107 955	- 0	14
Netto finansutgifter	177 719	192 424	192 424	186 653	14 705	
Motpost avskrivninger	- 385 703	- 384 600	- 384 600	- 356 075	- 1 103	6
Netto driftsresultat	33 771	-	35 000	152 427	1 229	
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:						
Overføring til investering	4 000	-	4 000	4 000	-	
Bruk av bundne driftsfond	- 17 173	-	-	-	17 173	17
Avsetning til bundne driftsfond	-	-	-	31 674	-	17
Bruk av disposisjonsfond	- 20 598	-	39 000	-	18 402	17
Avsetning til disposisjonsfond	-	-	-	164 575	-	17
Dekning av tidligere års merforbruk	-	-	-	47 822	-	
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	- 33 771	-	35 000	152 427	- 1 229	
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	-	-	-	-	-	

	I	II	III	IV	V	
	Regnskap 2021	Dok. 3 2021*	Regulert bud. 2021	Regnskap 2020	Avvik 2021 (III-I)	Note- henvisning
Økonomisk oversikt etter art - drift 2021						
Andre overføringer og tilskudd fra staten	- 114 311	- 139 205	- 139 205	- 115 852	- 24 894	
Overføringer og tilskudd fra andre	- 133 234	- 177 870	- 187 450	- 183 982	- 54 216	
Salgs- og leieinntekter	- 1 446 876	- 1 488 635	- 1 488 635	- 1 443 712	- 41 759	
Sum driftsinntekter	- 1 694 421	- 1 805 710	- 1 815 290	- 1 743 546	- 120 869	
Lønnsutgifter	118 358	119 963	120 113	109 043	1 755	
Sosiale utgifter	41 597	43 622	43 622	36 915	2 025	
Kjøp av varer og tjenester	942 710	975 375	1 019 805	818 389	77 095	
Overføringer og tilskudd til andre	447 808	474 326	474 326	440 119	26 518	
Avskrivninger	385 703	384 600	384 600	356 075	- 1 103	6
Sum driftsutgifter	1 936 176	1 997 886	2 042 466	1 760 540	106 290	
Brutto driftsresultat	241 755	192 176	227 176	16 995	14 579	
Renteinntekter	- 1 128	- 750	- 750	- 902	- 378	
Renteutgifter	3 304	3 246	3 246	3 664	- 58	
Konserninterne renteutgifter	61 366	75 766	75 766	69 728	14 400	
Avdrag på lån	6 222	6 207	6 207	6 207	- 15	14
Konserninterne avdrag på lån	107 955	107 955	107 955	107 955	- 0	14
Netto finansutgifter	177 719	192 424	192 424	186 653	14 705	
Motpost avskrivninger	- 385 703	- 384 600	- 384 600	- 356 075	- 1 103	6
Netto driftsresultat	33 771	-	35 000	152 427	1 229	
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:						
Overføring til investering	4 000	-	4 000	4 000	-	
Bruk av bundne driftsfond	- 17 173	-	-	-	17 173	17
Avsetninger til bundne driftsfond	-	-	-	31 674	-	17
Bruk av disposisjonsfond	- 20 598	-	39 000	-	18 402	17
Avsetning til disposisjonsfond	-	-	-	164 575	-	17
Dekning av tidligere års merforbruk	-	-	-	47 822	-	
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	- 33 771	-	35 000	152 427	- 1 229	
Fremført til dekning i senere år (merforbruk)	-	-	-	-	-	

Vedlegg 2 Bevilgningsoversikt - investering

	I	II	III	IV	V	
Artsgrupper	Regnskap 2021	Dok.3 2021	Regulert budsjett 2021	Regnskap 2020	Avvik (III-I)	Note- henvising
Kjøp av maskiner og utstyr	2 983	0	4 000	2 659	1 017	
Rehab- / utviklingsprosjekter	453 248	380 000	572 255	165 803	119 007	
Ufordelt Omsorg+	0	290 000	0	0	0	
Ufordelt avsetning boliger til vanskeligstilte	0	50 000	0	0	0	
Brannsikring kommunale gårder	12 031	25 000	25 000	39 467	12 969	
Omsorg+	208	0	274	4 726	66	
Rehab/nybygg boliger til vanskeligstilte	0	0	671	718	671	
Kjøp av boliger til vanskeligstilte	312 868	600 000	539 113	240 139	226 245	
Kjøp av aksjer og andeler i selskaper	325 728	0	326 680	276 786	952	4
Rehabilitering av ledige bygg	1 644	0	1 986	5 571	342	
Inndekning av tidligere udekket	0	0	0	0	0	
Avsetning til fond	0	0	0	0	0	
Overføring/tilbakeføring til staten	4 330	0	0	6 089	-4 330	
Sum investeringsutgifter	1 113 045	1 345 000	1 469 978	741 958	356 933	
Sum investering korr. for avsetning til fond	0	0	0	0	0	
Sum investering	1 113 045	1 345 000	1 469 978	741 958	356 933	
Kompensasjon for merverdiavgift	-52 419	-125 000	-101 453	-28 347	-49 034	
Tilskudd fra andre	-181 375	-303 750	-314 537	-189 713	-133 162	
Salg av varige driftsmidler	-183 042	-166 000	-211 536	-78 590	-28 494	
Salg av finansielle anleggsmidler	-113 212	0	-113 200	-163 574	12	4,19
Bruk av interne lån	-264 189	-750 250	-987 993	0	-723 804	4
Sum investeringsinntekter	- 794 237	- 1 345 000	- 1 728 719	- 460 224	- 934 482	
Netto utgifter videreutlån	-	-	-	-	-	
Overføring fra drift	-4 000	0	-4 000	-4 000	0	
Bruk av bundne investeringsfond	0	0	0	-9 079	0	
Avsetninger til bundne investeringsfond	0	0	0	0	0	
Bruk av ubundet investeringsfond	-1 550	0	-1 448	-4 467	102	17
Avsetning til ubundet investeringsfond	0	0	0	0	0	
Dekning av tidligere års udekket beløp	264 189	0	264 189	0	0	
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	258 639	-	258 741	- 17 546	102	
Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)	577 446	-	-	264 189	- 577 446	

* Det enkelte foretak bes tilpasse radene for investeringsutgiftene i tabellen slik at de samsvarer med de kategorier/porteføljer som fremgår av bystyrets budsjettvedtak, jf. dok 3/2021. Det må i den sammenheng også tas hensyn til y-disp. fra 2020 og nye budsjettreguleringer i løpet av 2021.

Vedlegg 3 Balanseoppstilling

I hele tusen kroner

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Endring	Note- henvisning
EIENDELER				
Sum anleggsmidler	12 392 035	11 777 372	614 663	
Sum varige driftsmidler	11 682 205	11 315 924	366 280	
Faste eiendommer og anlegg	11 671 751	11 304 727	367 024	6
Utstyr, maskiner og transportmidler	10 453	11 198	- 744	6
Sum finansielle anleggsmidler	709 830	461 448	248 382	
Aksjer og andeler	325 728	113 212	212 516	7
Pensjonsmidler	384 102	348 235	35 867	
Sum omløpsmidler	257 411	180 790	76 621	
Bankinnskudd og kontanter	46 394	21 872	24 522	3
Sum kortsiktige fordringer	211 017	158 918	52 099	
Kundefordringer	30 160	8 127	22 033	3
Eksterne kortsiktige fordringer	115 836	116 181	- 345	3
Konserninterne kortsiktige fordringer	17 227	-	17 227	3
Premieavvik	47 795	34 611	13 184	15
SUM EIENDELER	12 649 446	11 958 162	691 283	
EGENKAPITAL OG GJELD				
Sum egenkapital	- 5 082 068	- 4 959 138	- 122 931	
Egenkapital drift	- 194 301	- 232 072	37 771	
Disposisjonsfond	- 179 800	- 200 398	20 598	17
Bundne driftsfond	- 14 501	- 31 674	17 173	17
Egenkapital investering	565 156	250 349	314 807	
Ubundet investeringsfond	- 12 290	- 13 840	1 550	17
Udekket beløp i investeringsregnskapet	577 446	264 189	313 257	1
Annen egenkapital	- 5 452 924	- 4 977 414	- 475 509	
Kapitalkonto	- 5 631 259	- 5 155 750	- 475 509	4
Endring i regnskapsprinsipp som påvirker AK (drift)	178 335	178 335	-	
Sum langsiktig gjeld	- 6 760 776	- 6 621 622	- 139 153	
Lån	- 83 945	- 90 167	6 222	
Konsernintern langsiktig gjeld	- 6 391 964	- 6 235 730	- 156 233	11
Pensjonsforpliktelser	- 284 867	- 295 725	10 858	15
Sum kortsiktig gjeld	- 806 602	- 377 403	- 429 199	
Leverandørgjeld	- 175 561	- 115 425	- 60 136	3
Annen kortsiktig gjeld	- 100 434	- 69 205	- 31 229	3
Konsernintern kortsiktig gjeld	- 529 705	- 191 871	- 337 834	
Premieavvik	- 901	- 901	-	15
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	- 12 649 446	- 11 958 162	- 691 283	
MEMORIAKONTI				
Memoriakonti	-	-	-	
Andre memoriakonti	54 994	47 856	7 138	
Motkonto for memoriakontiene	- 54 994	- 47 856	- 7 138	

I hele tusen kroner



Oslo

Boligbygg



Boligbygg Oslo KF

Telefon: 23 46 05 00

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

Postadresse: Postboks 493 Sentrum, 0105 OSLO

Besøksadresse: Wergelandsveien 1-3, 0167 OSLO

www.oslo.kommune.no