



Oslo

Boligbygg Oslo KF

Årsrapport 2020

Norges
største
utleier av
boliger

**Del 1**

Leder	3
Kommunale boliger i Oslo	4
Brannsikkerhet	6
Gode vaktmestertjenester	7

Del 2

Boligbyggs organisasjon	9
Styrets beretning	11
Regnskap 2020	20

Boligbygg Oslo KF

er et kommunalt foretak som eier, forvalter og leier ut Oslos 11 300 kommunale boliger, og er Norges største utleier av boliger. Våre boliger er fordelt på alle 15 bydeler, og de ligger i alt fra verneverdige 1890-gårder til helt moderne nybygg.

Et trygt og godt hjem

Boligbygg skal sørge for trygge og gode hjem for innbyggere som trenger en tilpasset bolig eller er i en vanskelig livssituasjon. I tillegg skal Boligbygg ta vare på verdiene i kommunens boligeiendommer.

Nøkkeltall for Boligbygg

	2016	2017	2018	2019	2020
Antall boliger	11 042	11 163	11 217	11 384	11 502
Utleiegrad	95,2 %	94,3 %	94,2 %	96,2 %	96,4 %
Salgs- og leieinntekter (mill. kr.)	1 245,6	1 322,0	1 396,3	1 472,6	1 500,6
Vedlikehold av eiendomsmassen (mill. kr.)	218,8	258,3	275,5	362,1	327,0
Drift av eiendomsmassen (mill. kr.)	87,8	97,1	102,8	122,0	123,5
Investeringer i eiendomsmassen (mill. kr.)	1 400,7	1 238,2	931,2	454,2	742,0
Konsernbidrag (mill. kr.)	390,6	406,1	359,5	307,2	312,4
Antall årsverk	146	137	148	151	167



Et år vi aldri vil glemme

Det siste året har mer enn noe annet vært preget av pandemien vi har stått i, og 2020 blir et år ingen av oss vil glemme. Når vi alle må være så mye mer hjemme er det viktigere enn noen gang å tilby gode hjem til våre beboere. Vi har tildelt flere boliger i år, og flere har fornyet leiekontrakten.

Jeg er stolt av medarbeidere som måtte snu seg rundt og løse alle store og små utfordringer fra hjemmekontor, eller med godt smittevern i møte med beboere som har fått tildelt en bolig, eller trenger hjelp der de bor. Vi har lyktes i å ha en stor aktivitet i eiendommen i 2020 tross utfordringene dette året. Noe av vårt planlagte vedlikehold har likevel måttet utsettes for å kunne ivareta godt smittevern, og flere beboere har måttet ta kontakt med oss i digitale kanaler.

I løpet av 2020 har arbeidet med å etablere Oslobygg gått fremover – og vi har blant annet fått avklart grensesnittet mellom oss i Boligbygg og det nye, store eiendomsforetaket i Oslo. Vi har i tillegg startet arbeidet med å utvikle og tilpasse egen organisasjon til en ny situasjon fra høsten 2021. Vi har jobbet mye med å fremskaffe flere boliger i et krevende boligmarked. Til sammen har vi kjøpt 146 boliger. I tillegg har vi solgt flere eiendommer som ikke er egnet for vårt formål, som ledd i arbeidet med å tilpasse porteføljen slik at vi kan tilby rett bolig til rett beboer.

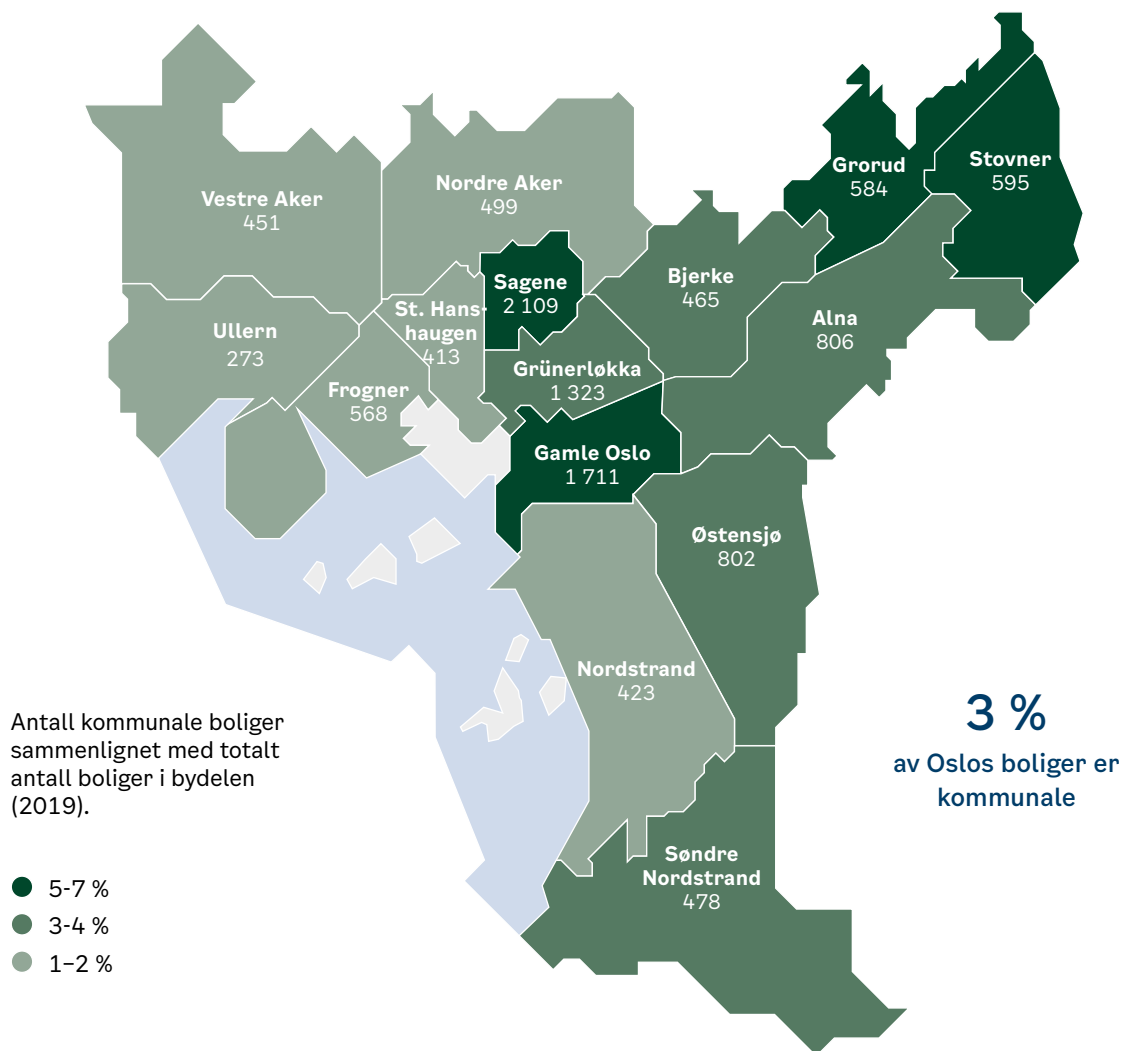
Høsten 2020 gjennomførte vi en omfattende beboerundersøkelse som har gitt oss verdifull innsikt, og som skal legge grunnlag for mye av arbeidet vi skal gjøre fremover. Undersøkelsen viser at på et overordnet nivå er tre av fire beboere fornøyde med boligen og vår service. Det er et resultat vi er stolte av. Samtidig er det interessante variasjoner i resultatene, og en stor mengde funn og kommentarer fra beboere som vi vil gripe fatt i. Vi skal gjenta undersøkelsen annethvert år fremover.

Beboertilfredshet er et av fem områder vi vil måle oss på i årene fremover. Boligbygg vedtok i høst en ny strategi for 2021-2025. Helt overordnet har strategien to mål; Rett bolig til rett beboer og Mer bolig for hver krone.

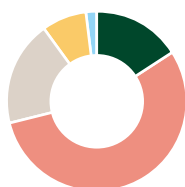
Sammen med arbeidet vårt med å sertifiseres innen miljøledelse, peker dette mot en ny tid fremover når vi nå legger et helt spesielt år bak oss.

Marit Jakobsen Leganger
administrerende direktør

Kommunale boliger i Oslo

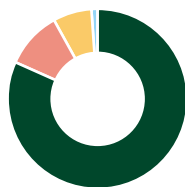


Fordeling på antall rom



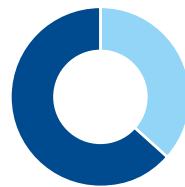
- 1-roms
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms eller flere

Fordeling på formål



- Ordinære boliger
- Omsorgsboliger
- HC/PU
- Ungbo

Fordeling på eierform



- Heleid
- Borettslag/sameie

Antall boliger

fordelt på bydel, eierform og type bolig.

Bydel	Totalt		Eierform		Type bolig / formål		
	Antall boliger	Heleid bygg	Fordeling	Br. lag, selveier, aksje	Ordinære boliger	Omsorgsboliger	HC, PU, Ungbo, prest
Alna	806	239		567	706	26	74
Bjerke	465	207		258	333	114	18
Frogner	568	297		271	380	162	26
Gamle Oslo	1 711	1 173		538	1 535	58	118
Grorud	584	229		355	410	121	53
Grünerløkka	1 323	915		408	1 157	97	69
Nordre Aker	499	320		179	314	114	71
Nordstrand	423	199		224	327	48	48
Sagene	2 109	1 992		117	1 997	44	68
St. Hanshaugen	413	306		107	375	31	7
Stovner	595	387		208	512	58	25
Søndre Nordstrand	478	119		359	390	24	64
Ullern	273	158		115	161	77	35
Vestre Aker	451	353		98	357	37	57
Østensjø	802	417		385	538	203	61
Andre kommuner	2	1		1	2	0	0
Totalsum	11 502	7 312		4190	9 494	1214	794

Tabellen viser antall boliger per 31.12.2020

Antall boliger og utleieobjekter

I tillegg til 11 502 boliger har Boligbygg Oslo KF 2 180 andre utleieobjekter, som i hovedsak er parkeringsplasser. Litt over to tredeler av Boligbyggs boliger ligger i heleide kommunale eiendommer, og en tredel er boliger i borettslag og sameier. I overkant av 80 prosent er ordinære boliger uten spesiell tilrettelegging, mens ca. 20 prosent er omsorgsboliger tilpasset eldre, eller HC/PU-boliger for personer med spesielle behov. UngBo er 123 boliger for personer mellom 17 og 23 år. Boligbygg forvalter 29 presteboliger. I kategorien omsorgs-

boliger inngår i tillegg 38 boliger for personer med dobbeltdiagnose – ROP (rus og psykiatri), som ligger på tre adresser og er samarbeidsprosjekter mellom Velferdsetaten og flere bydeler.

Kjøp og salg av boliger

Med forankring i foretakets fremskaffelsesstrategi har foretaket kjøpt 146 boliger i 2020. 18 boliger har blitt solgt, med bakgrunn i at de ble vurdert uegnede til foretakets formål. Både kjøps- og salgssummer har vært markedsmessige.

Brannsikkerhet

Risikoen for brann er høyere i kommunale boliger enn i gjennomsnittet i byen for øvrig.

I 2020 var det 20 branner i Boligbyggs eiendommer, heldigvis uten at liv gikk tapt.



Foto: iStock

Foretaket arbeider målrettet og med stor ressursinnsats for å sørge for god brannsikkerhet i de kommunale eiendommene. I 2019 ble ny brannvernstrategi vedtatt, og ved årsskiftet 2020/2021 ble det inngått en samarbeidsavtale mellom Boligbygg, Oslo brann- og redningsetat (OBRE) og Oslo Forsikring.

Varslings- og sprinkleranlegg

I 2020 har Boligbygg brukt ca. 41 mill. kr på brannsikkerhetstiltak i eiendomsmassen. Den største delen av disse midlene er brukt til installasjon av detekterings-/varslings- og sprinkleranlegg i flere eiendommer. I tillegg har foretaket abonnement på direktevarsling til Brann- og redningsetaten og tilsyn og service av tekniske brannanlegg og ulike brannforebyggende tiltak. Branntiltak i bygge- og totalrehabiliteringsprosjekter der tiltakene inngår som en del av det samlede prosjektet kommer i tillegg.

Brannvernkonsulent

I 2020 inngikk Boligbygg en ny 4-årig rammeavtale med COWI AS som brannvernkonsulent, og oppfølging av brannsikkerhet i småhus og særskilte brannobjekter. Boligbygg har definert 48 bygninger som særskilte brannobjekter og 56 bygninger som småhus.

Securitas har bomiljøvaktholdet utenom Boligbyggs egen kontortid.

Bomiljøvakthold
ved Securitas

310

timer vektertjeneste/uke

265

kontroller per dag

2575

utrykninger i 2020
(2291 i 2019)



Gode vaktmestertjenester

Toma Eiendomsdrift AS utfører vaktmestertjenester på over 215 eiendommer for Boligbygg.

Vaktmestrene fra Toma gjennomfører vaktmester- og driftsoppgaver i eiendommene, og fører tilsyn med de tekniske anleggene for blant annet varme, ventilasjon og sanitær.

I tillegg til vanlig vaktmestertjeneste har Toma vasket fasader, renset takrenner, vasket garasjer og fjernet tagging på oppdrag fra Boligbygg. Fra 2018 bruker vaktmestrene som er ute i eiendommen nettbrett og rapporterer tilstedeværelse og eventuelle avvik direkte inn i Plania, foretakets system for drift og vedlikehold.

Vaktmestertjenesten i 2020:

24

faste vaktmestre
følger opp Boligbyggs
eiendommer

Hver måned blir ca.

40 tonn

avfall fjernet
fra eiendommen,
i tillegg til ordinær
renovasjon

Hver eiendom
har fra

1 til 5

besøk per uke



Foto: iStock

DEL 2

Organisasjon, Styrets beretning og regnskap



Foto: Øyvind Ganesh Eknes

Boligbyggs organisasjon

Boligbygg Oslo KF har 172 medarbeidere som alle har Wergelandsveien 1-3 som arbeidssted.

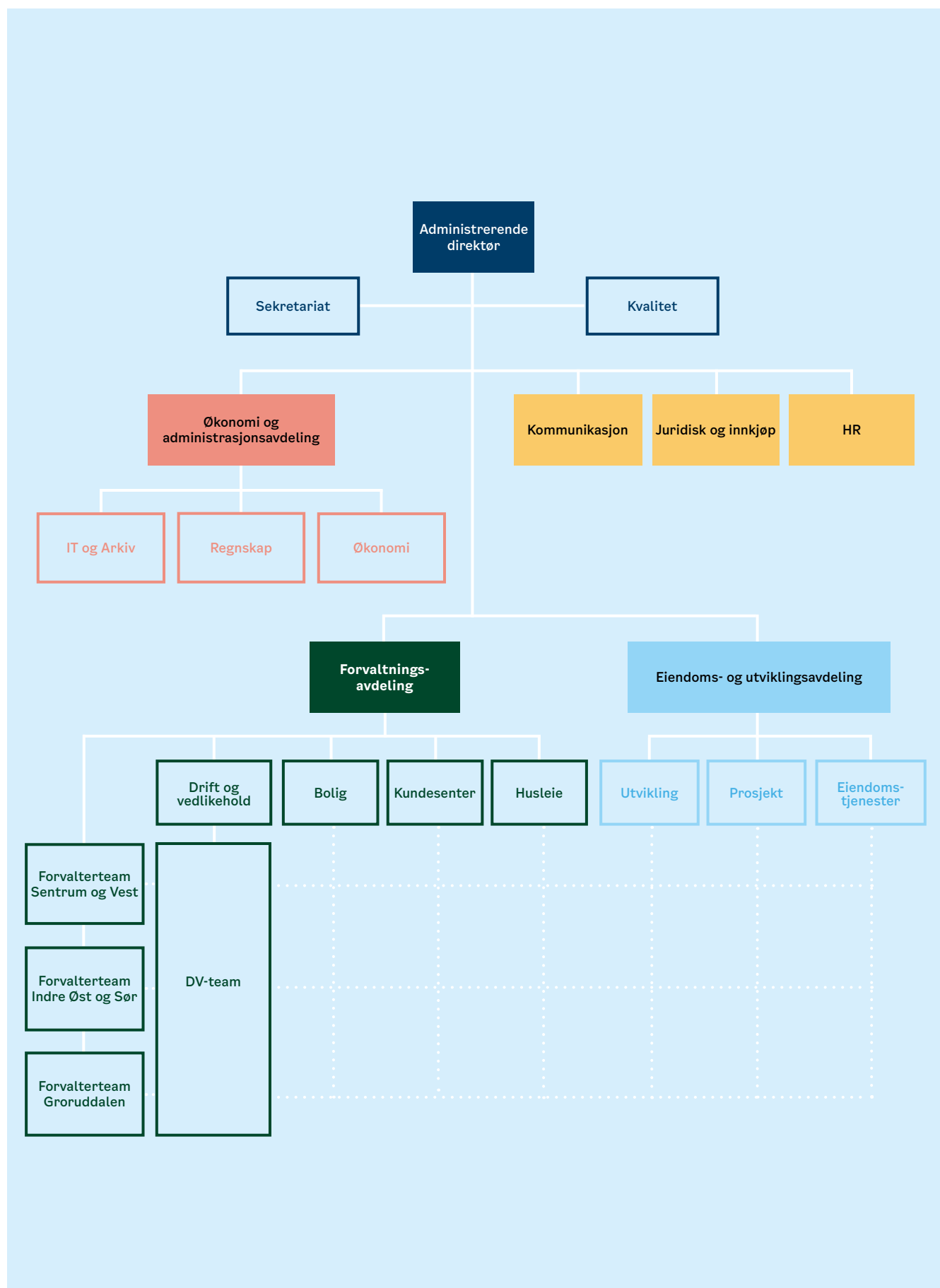
Boligbygg har hatt økning på 16 årsverk sammenlignet med samme periode i fjor. Denne økningen er primært knyttet til oppbemanning på enkelte seksjoner i sammenheng med økning i oppdragsmengde, og at innleie er erstattet med fast ansatte.

Antall ansatte og årsverk	1.1.2020	1.1.2021	Endring
Ansatte	157	172	15
Årsverk	151	167	16

Sykefravær

Sykefraværet i Boligbygg fortsetter å være lavt, og er redusert ytterligere i 2020. Foretaket tror at dette skyldes at ledere er tett på sine medarbeidere. Videre vil noe av reduksjonen kunne forklares med koronasituasjonen hvor store deler av arbeidsstokken jobber hjemmefra og har en høyere terskel for å melde seg syke.

Sykefravær i %	2019	Mål 2019	Resultat 2020	Endring 2019-2020
Menn	4,9		3,7	-1,2 prosentpoeng
Kvinner	5,6		5,5	-0,1 prosentpoeng
Totalt	5,2	6,0	4,5	-0,7 prosentpoeng



Styrets beretning

Styrets sammensetning

Foretakets styre har i 2020 hatt følgende sammensetning;

Oppnevnt av byrådet:

Styreleder

Gisele Marchand

Nestleder

Stine Rolstad Brenna

Styremedlemmer

Steinar Manengen, Frode Meinich
og Andreas Iversen

Styremedlemmer valgt av og blant de ansatte

Odd Dagfinn Øien og Vivian Bousoula
har representert de ansatte i 2020.

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.



Gisele Marchand
Styreleder



Stine Rolstad Brenna
Styremedlem



Steinar Manengen
Styremedlem



Andreas Iversen
Styremedlem



Frode Meinich
Styremedlem



Vivian Bousoula
Styremedlem,
Ansattes representant



Odd Dagfinn Øien
Styremedlem,
Ansattes representant

Styrets oppgave

Boligbygg 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 2020 behandlet 132 saker fordelt på ni ordinære og to ekstraordinære møter. Det har vært avholdt ett ordinært og ett ekstraordinært foretaksmøte (begge som kontorforretninger). I tillegg har det vært to kontaktmøter med byrådsavdelingen.

2020 – et annerledes år

Boligbygg har som de fleste andre blitt påvirket av koronapandemien. De ansatte har i hovedsak arbeidet fra hjemmekontor, og kundesenteret har i perioder vært stengt for fysisk besøk store deler av året. Kontakt med beboere har i større grad skjedd elektronisk eller pr telefon. Mye av den løpende driften har likevel fungert bra takket være medarbeidere som har tatt utfordringen og vist fleksibilitet. Boligbygg gikk imidlertid inn i 2020 med klare ambisjoner om å øke tjenesteproduksjonen, vedlikeholdsinn-satsen og boligfremskaffelsen. Driftsbudsjettene og investeringsrammene var tilpasset disse ambisjonene, og alle deler av virksomheten ble utfordret av den planlagte aktivitetsøkningen. Dette vil bli nærmere kommentert i det følgende.

Foretaket kom i 2020 godt i gang med kjøpsaktivitetene. Det er bokført 240,1 mill. kr til kjøp av boliger til vanskeligstilte. Justert budsjett var på 459,1 mill. kr. Det er kjøpt aksjer og andeler i eiendomsaksjeselskaper for 276,8 mill. kr, mot et budsjett på 216,5 mill. kr. Kjøp er gjort med forankring i foretakets anskaffelsesstrategi. Foretakets portefølje viser korrigert for salg en netto økning på 117 boliger ved utgangen av året. Med unntak av en kort periode våren 2020, har markedet vært «hett», med høye priser og en begrenset tilbudsside. I henhold til strategien er det ervervet enkelte mindre bygårder, men det må også her bemerkes at tilbudet er mindre enn ønskelig. Arbeidet

med å vurdere alternative veier til boligerverv er startet opp.

Som et supplement til annenhåndsmarkedet vurderes både bruk av anskaffelsesregelverket, utbyggingsavtaler og nybygging. Det er også solgt 18 boliger som alle ble vurdert uegnede til foretakets formål. Både kjøps- og salgssummer har vært markedsmessige.

Boligbygg har ikke klart å utnytte de budsjetterte vedlikeholdsmidlene. Vedlikeholdsprosjekter, særlig i bebodde eiendommer, har måttet endre sine planer og tiltak, og nye prosjekter er forskjøvet i tid. Dette skyldes Covid-19, men også at foretaket hadde for liten intern prosjektlederkapasitet, samt tilførte prosjektmidler som kom sent i produksjonsåret. Det ble likevel gjennomført vedlikeholdsprosjekter for til sammen 327,0 mill. kr.

Et særlig viktig område for foretaket er brannvern i de kommunale eiendommene. Arbeidet er forankret i foretakets brannvernstrategi fra 2019, og det har i 2020 blitt anvendt ca. 41,0 mill. kr (eks. mva.) til spesifikke og målrettede tiltak knyttet til brannsikkerhet i eiendomsmassen. Av dette har ca. 31,5 mill. kr (ekskl. mva.) medgått til nye og/eller forsterkede tiltak finansiert over investeringsregnskapet, særlig installasjon av detekterings-/varslings- og sprinkleranlegg. De resterende ca. 9,5 mill. kr (ekskl. mva.) er anvendt over driftsregnskapet, og har medgått til blant annet abonnement for direktevarslings til Brann- og redningsetaten, tilsyn og service av tekniske brannanlegg samt diverse brannforebyggende tiltak. Tallene som det refereres til over, omfatter ikke brannverninstallasjoner i bygge- og totalrehabiliteringsprosjekter, der tiltakene inngår som en del av det samlede prosjektet. Ved årsskiftet 2020/2021 er det inngått en egen samarbeidsavtale mellom Boligbygg, Oslo brann- og redningsetat og Oslo Forsikring om brannforebyggende samarbeid.

I 2020 har det vært 20 branner i foretakets eiendommer. Det har ikke vært tap av liv knyttet til brann i foretakets eiendommer i 2020.

Tjenesteproduksjonen samlet har naturlig nok blitt påvirket gjennom året, særlig den daglige tjenesteytingen som skjer i nærkontakt med leietakerne og boligsøkere. I perioder ble dette av smittehensyn redusert til et minimum.

Boligbyggs leverandører har i perioder vært avskåret fra å levere sine tjenester som planlagt, og resultatet har vært produksjonsavvik og manglende måloppnåelse, særlig innen vedlikeholdsprosjektene. Arbeidet med å klargjøre boliger mellom leietakerskifter har imidlertid vært prioritert, og foretaket har lavere operativ ledighet i 2020 enn året før. Ved å intensivere aktiviteten i de periodene gjennom året der dette har vært mulig, har foretaket også gjennomført flere tildelinger og kontraktsfornyelser i 2020 enn i 2019.

Oslobygg planlegges å være operativt fra 01.09.21. I siste halvdel av 2020 har styret sammen med administrasjonen utviklet en fremtidig strategi for selskapet, hensyntatt etable-

ringen av Oslobygg. Den viktigste endringen for Boligbygg vil være at store nybyggings- og rehabiliteringsprosjekter vil bli gjennomført av Oslobygg på våre vegne, mens bestillingen av nybygg vil skje fra bestiller direkte mot Oslobygg. Både grensesnitt mot Oslobygg og forberedelse av organisatoriske endringer har vært viktige saker på styrets bord.

Til tross for et ekstraordinært år, har Boligbygg klart å ivareta sine forpliktelser som husvert, gårdeier og byggherre. Vekstambisjonen er ikke innfridd, men gjennom året er det gjort mange tiltak som forventes å gi positiv effekt i 2021. Konsekvenser av Covid-19 antas imidlertid fortsatt å prege situasjonen utover i 2021.





Årets resultat

Virksomheten har i 2020 et netto driftsresultat på 152,4 mill. kr. Dette er 148,4 mill. kr høyere enn justert budsjett. Dette skyldes blant annet høyere driftsinntekter enn budsjettet på 16,9 mill. kr. Dette som følge av bedre porteføljeytelse og nøktern budsjettering. Regnskapet viser ellers et mindreforbruk for postene drift og vedlikehold med henholdsvis 12,8 og 108,1 mill. kr. Koronasituasjonen, er sammen med kapasitetsbegrensninger på prosjektledelse, spesielt i første halvår, hovedforklaringen. Foretaket har også et mindre forbruk enn budsjettet på lønn, sosiale kostnader og innleid arbeidskraft med til sammen 9,4 mill. kr. Endrede bemanningsplaner og noe lavere pensjonsrelaterte kostnader er årsaken til avviket. Konsulentkostnader viser et merforbruk på 4,5 mill. kr mot budsjett på grunn av tvistesaker og pågående juridiske prosesser, samt bistand i forbindelse med forretnings- og strategiutvikling. Avskrivninger viser et mindreforbruk mot budsjett på 13,6 mill. kr, og skyldes en lavere investeringsaktivitet. Finansinntekter er nær

identisk med budsjett og viser en merinntekt på 0,2 mill. kr. Finansutgifter viser et mindreforbruk på 4,4 mill. kr, som skyldes lavere låneopptak.

Gjennom året ble driftsbudsjettet styrket med til sammen 41,0 mill. kr i form av tilskudd øremerket vedlikehold. Hensikten var å stimulere til økt økonomisk aktivitet under pandemien. Disse tilskuddene kom såpass sent inn i budsjettene at det var vanskelig å foreta forsvarlige og lovlige bestillinger og utnytte den økte økonomiske rammen. Tilskuddene har bidratt til å øke underforbruket mot budsjett.

Disponering eller dekning av netto driftsresultat.

Styret har disponert netto driftsresultat som følger: overføring til investering 4,0 mill. kr, avsetning til bundne driftsfond 31,7 mill. kr, avsetning til disposisjonsfond 164,6 mill. kr, dekning av tidligere års merforbruk – 47,8 mill. kr. Styret ønsker at fondsavsetningene anvendes til å styrke fremtidig vedlikehold av eiendommene.



Investeringsregnskapet for 2020 viste et mindreforbruk på til sammen 404,8 mill. kr målt mot det justerte budsjettet. Mindreforbruket knyttet til prosjektkategoriene *Kjøp maskiner og utstyr*, *Rehabiliterings- og utviklingsprosjekter* og *Brannsikring kommunale gårder* utgjør til sammen 181,7 mill. kr. Avviket mot budsjett forklares i hovedsak med interne kapasitets-begrensninger, spesielt i 1. halvår, og effekter av den pågående pandemien, hvor hensyn til smittevern og HMS har gjort det vanskelig å gjennomføre rehabiliteringstiltak som forutsatt. Mindreforbruket vil bli benyttet til å styrke 2021-budsjettet for posten *Rehabiliterings- og utviklingsprosjekter*. Mindreforbruket knyttet til *Ufordelt avsetning Omsorg+* (20,0 mill. kr), *Ufordelt avsetning Boliger til vanskeligstilte* (37,0 mill. kr), *Omsorg+* (0,3 mill. kr), *Rehabilitering/nybygg Boliger til vanskeligstilte* (0,7 mill. kr) og *Rehabilitering ledige bygg* (2,0 mill. kr) vil bli overført til de samme investeringskategoriene i 2021. Budsjettposten *Kjøp av boliger til vanskeligstilte* viser et netto mindreforbruk på 218,9, mens kjøp av aksjer og andeler i selskaper viser et merforbruk på 60,3 mill. kr. Disse to postene må ses i sammenheng og viser et netto mindreforbruk på 152 mill. kr, dette skyldes for en stor del at tilbudet av egnede boliger i markedet har vært begrenset. Finansiering av investeringsaktivitetene i 2020 ble avsluttet med et udekket beløp, som skyldes at Oslo kommune

ikke tok opp lån som forutsatt for å finansiere investeringsaktiviteten. Foretaksstyret må anta at bystyret senere i år vil vedta at det udekkede beløpet fra 2020 (264,2 mill. kr) skal finansieres i 2021.

Usikkerhet knyttet til kompensasjonsordningen for merverdiavgift

Oslo kommune ved Boligbygg Oslo KF krever merverdiavgiftskompensasjon for utgifter til boliger for helse- og sosialformål i tråd med kommunens rettslige oppfatning av grunnlaget for å rette kompensasjonskrav. Skatteetaten har ved to tilfeller i 2019 foretatt kontroller av foretakets 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 vedtakene gir uttrykk for. Pr februar 2021 er klagesakene ikke avgjort av klageinstans.

Tildelingsbrevet 2020 – risikovurdering – evaluering

Målet i tildelingsbrevet om å bygge, forvalte og drifte kommunale bygg og anlegg slik at de er godt egnet til formålet og for brukerne, har vært førende for styrets arbeid gjennom 2020.

Det er kjøpt boliger egnet for kommunens formål, samt solgt boliger som ikke er det. Det er gjort en kartlegging av både tomme bygg og eiendommer med utviklingspotensial, både for foretakets og kommunens øvrige formål. Det er gjennom året levert gode driftstjenester og det har vært jobbet med å holde ledigheten så lav som mulig. Foretaket gjennomførte for første gang en større beboerundersøkelse som gir svar på beboernes opplevelser av både boligene og foretaket som utleier. Foretaket har ikke bygget nye boliger i 2020, og styret vil særlig peke på utfordringene med å realisere flere viktige boligprosjekter der investeringsprosessen stanser opp i en tidlig fase. Styret vil legge en ny boligbehovsplan til grunn i det videre arbeid så snart den er vedtatt.

Ved inngangen til 2020 gjorde foretaket en risikovurdering av tildelingsbrevet. Usikkerheten var særlig knyttet til diskusjonene rundt leiefastsettelse, og hvordan foretakets evne til å levere ville bli påvirket av utfallet. Styret registrerer at det er besluttet en leiemodell der prinsippet om gjengs leie ligger fast, og er tilfreds med at den driftsmessige finansieringsmodellen for foretaket på denne måten videreføres.

En annen risiko var foretakets egen evne til å rekruttere relevant kompetanse for å kunne levere, særlig vedlikeholdsprosjekter. Ved inngangen til året er foretakets kapasitet fortsatt preget av lang tids bruk av midlertidig og innleid arbeidskraft, med stor turnover. Det lyktes foretaket å få på plass en god grunnstamme av egne ansatte for å gjennomføre vedlikeholdsprosjekter i løpet av siste halvår 2020.

Internkontroll

Styret har ivarettatt sitt kontrollansvar gjennom videreføringen av tre forsvarslinjer i internkontrollen. Foretakets internrevisjon har gjennomført interne revisjoner med utgangspunkt i en risikobasert revisjonsplan vedtatt av styret. Funn og observasjoner er rapportert direkte til styret, og avvik fulgt opp. Styret har også blitt orientert om foretakets kvalitetsrevisjoner av prosesser og rutiner, samt eksterne leverandørrevisjoner med vekt på HMS. Kvalitetsrevisjonene er et ledd i foretakets arbeid med risikostyring og kontinuerlig forbedring.

Arbeidet mot arbeidslivskriminalitet m.m.

Boligbygg benytter Oslo kommunes standardkontrakter med «Oslomodellen» i alle anskaffelser og Oslo kommunes system for mannskapsregistrering (HMSREG) er i daglig bruk. 2020 ble et spesielt år med flere smittevernregler og av den grunn ble fysiske befaringer på byggeplasser noe begrenset. På byggeplasser med lokal byggeledelse er prosjektene fulgt godt opp uten at det skal ha gått utover smittevernet.

Tilstandsanalyse og vedlikeholdsetterslep

Foretakets vedlikeholdsstyring er basert på tilstandsanalyser og tilhørende vedlikeholdsplaner på byggnivå. I tillegg foretas faglig funderte prioriteringer av adresser og tiltak. Planene er under kontinuerlig utvikling og oppdatering, og har bidratt til en styrket styring av foretakets arbeid med det planmessige vedlikeholdet i 2020. Videre har arbeidet med å fornye tilstandsanalysene for de enkelte bygg med oppdatert informasjon og en porteføljetilnærming med rullerende gjennomføring, vært i en oppstarts- og prøvefase i 2020. Utrulling av arbeidet i stor skala starter i begynnelsen av 2021.

Den kvalitativt forbedrede prosessen rundt vedlikeholdsstyring, samt kompetansetilfang på området, har gitt innsikt og grunnlag for å gjøre endringer i beregningen av vedlikeholdsetterslep, og er sammen med gjennomførte tiltak og oppgraderinger, bakgrunnen for at vedlikeholdsetterslepet beregnes 400 mill. kr lavere for 2020 enn for 2019. Med bakgrunn i ovennevnte, er vedlikeholdsetterslepet pr årsslutt 2020 beregnet til ca. 3,5 mrd. kr.

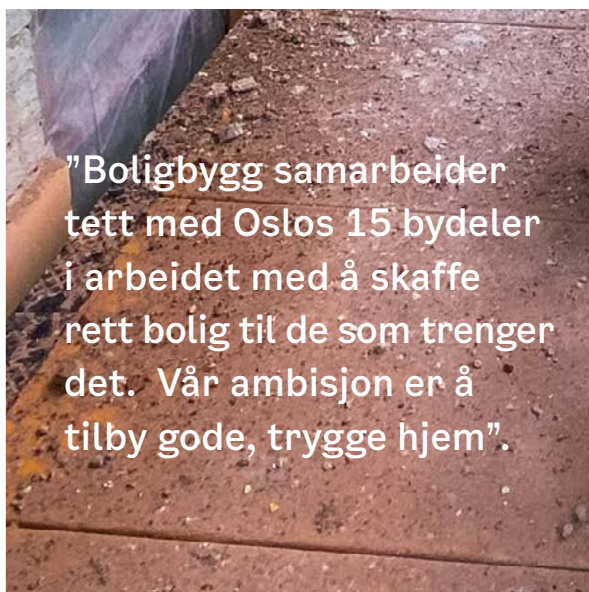
Den metodiske tilnærmingen til beregningen av vedlikeholdsetterslep praktiseres ulikt i de fire kommunale eiendomsforetakene. Det er igangsatt et arbeid sammen med byrådsavdelingen for å finne en mer felles tilnærming og metodikk for beregning av vedlikeholdsetterslep i eiendomsforetakene. Boligbygg vil gjennomgå og oppdatere sine beregninger når resultater av dette arbeidet foreligger.

Investeringsprosjekter – nybygging og rehabilitering

Stovner Omsorg+ er et bestillingsprosjekt fra Byrådsavdeling for helse, eldre og innbygger-tjenester (HEI) og bydel Stovner som inneholder et nybygg med 79 leiligheter og store fellesarealer. Det er store miljøambisjoner i prosjektet som passivhus, BREEAM Excellent, massivtre, solceller, energibrønner og fossilfri byggeplass. Prosjektet har ambisjon om 40 % reduksjon i utslipp fra energi og materialer.

Kjelsåsveien Omsorg+ er et bestillingsprosjekt fra HEI og bydel Nordre Aker som inneholder et nybygg med 77 leiligheter og store fellesarealer. Det er store miljøambisjoner i prosjektet som pluss hus, BREEAM Very Good, massivtre, solceller, energibrønner og fossilfri byggeplass. Prosjektet har ambisjon om 40 % reduksjon i utslipp fra energi og materialer.

Prosjektene overføres til Oslobygg i 2021 og ingen av dem er i gjennomføringsfase.



"Boligbygg samarbeider tett med Oslos 15 bydeler i arbeidet med å skaffe rett bolig til de som trenger det. Vår ambisjon er å tilby gode, trygge hjem".



Boligbyggs miljøarbeid

Ny miljøstrategi

Styret vedtok i 2020 en ny miljøstrategi for foretaket. Strategien er satt til å gjelde i et år ettersom etableringen av Oslobygg vil føre til endringer i Boligbyggs gjeldende oppgaver.

Det er flere store prosjekter i regi av Boligbygg som har høye miljøambisjoner der det legges vekt på reduksjon av klimagassutslipp knyttet til materialbruk. Fasadeprosjektet for Sofienberggata 7 er Boligbyggs første FutureBuilt-prosjekt der det fokuseres på reduserte klimagassutslipp, reduksjoner i energiforbruk og innovativ materialbruk. Prosjektet er nå under produksjon og beregnet total reduksjon i klimagassutslipp for det prosjekterte bygget er på 42 %. For byggematerialer er reduksjonen på 83 % når man regner med nye materialer tilført bygget sammenlignet med å oppføre et nytt bygg i henhold til TEK 10.

Fra og med 1. januar 2020 trådte Oslo kommunes krav om miljø i anskaffelser i kraft, og Boligbygg har implementert de nye kravene i nye kontrakter for både bygg og anlegg og varer og tjenester. Alle byggeplasser skal som minimumskrav være fossilfrie, og i flere tilfeller benytte utslippsfrie løsninger.

I 2020 har Boligbygg gjennomført en av de største energisparekontraktene for bolig, 102 kommunale bygg inngår i prosjektet og omtrent 500 tiltak er ferdigstilt. Gjennom prosjektet vil foretaket spare energi i eksisterende bygningsmasse, en besparelse som kommer leietakerne til gode. I tillegg har prosjektet gitt et mer komplett energioppfølgingssystem.

Boligbygg startet i 2020 arbeidet med å etablere et miljøledelsessystem i henhold til standarden ISO 14001. Systemet skal hjelpe foretaket til å jobbe mer målrettet, systematisk og helhetlig, og oppnå stadig bedre miljøprestasjoner og foretaket skal være klare for sertifisering sommeren 2021.

HMS

Brannforebygging

Foretaket arbeider målrettet og med stor ressursinnsats for å sørge for god brannsikkerhet i de kommunale eiendommene. I 2019 vedtok foretaket en revidert brannvernstrategi som nå er i ferd med å bli implementert. Et av innsatsområdene i denne strategien er å styrke samarbeidet med Brann- og redningsetaten (OBRE). Ved årsskiftet 2020/2021 ble det på denne bakgrunnen inngått en egen samarbeidsavtale mellom Boligbygg, OBRE og Oslo Forsikring.

Brannvern er en prioritert oppgave for foretaket, og det har i 2020 blitt anvendt ca. 41 mill. kr (eks. mva.) til spesifikke og målrettede tiltak knyttet til brannsikkerhet i eiendomsmassen. Av dette har ca. 31,5 mill. kr (ekskl. mva.) medgått til nye og/eller forsterkede tiltak finansiert over investeringsregnskapet, særlig installasjon av detekterings-/varslings- og sprinkleranlegg. De resterende ca. 9,5 mill. kr (ekskl. mva.) er anvendt over driftsregnskapet, og har medgått til blant annet abonnement for direktevarsling til Brann- og redningsetaten, tilsyn og service av tekniske brannanlegg samt diverse brannforebyggende tiltak. Tallene som det refereres til over, omfatter ikke brannverninstallasjoner i bygge- og totalrehabiliteringsprosjekter, der tiltakene inngår som en del av det samlede prosjektet.

I 2020 har det vært 20 branner i foretakets eiendommer. Det har ikke vært tap av liv knyttet til brann i foretakets eiendommer i 2020.

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. Foretaket har i 2020 påvist ett tilfelle av legionella, som ble håndtert i samråd med involvert bydelsoverlege.

Ansattes sikkerhet

Styret har tidligere ment at foretaket ikke har tilstrekkelige opplysninger om forhold rundt enkeltleietakere som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for foretakets ansatte, slik at nødvendige forebyggende sikkerhetstiltak kan gjennomføres

ved arbeid i eiendomsmassen. Denne utfordringen ble gjennom 2019 kommunisert til egen byrådsavdeling og til Byrådsavdeling for arbeid, integrering og sosiale tjenester (AIS, tidligere EHA). Likeledes ble Kommuneadvokaten anmodet om å utrede forholdet mellom GDPR og ivaretagelsen av ansattes helse og sikkerhet.

Gjennom 2020 har disse initiativene gitt positive resultater. Dels har Kommuneadvokaten vurdert det dithen at deling av personsensitiv informasjon fra bydelene til Boligbygg kan være nødvendig for å gjennomføre kommunens oppgaver i arbeids- og velferdsforvaltningen, og at sosialtjenesteloven, og i visse tilfeller helse- og omsorgstjenesteloven hjemler slik deling. Dels har Byrådsavdeling for arbeid, integrering og sosiale tjenester gitt Velferdsetaten et oppdrag om å etablere rutiner for slik deling og dels har kommunen påbegynt arbeidet med å tilrettelegge relevante IKT-systemer for slik deling. Styret vil følge opp at de ansatte i foretaket settes i stand til å gjøre gode sikkerhetsvurderinger.

Bomiljø

Generelt

Foretaket prioriterer økonomiske ressurser til arbeidet med å sikre trivsel og trygghet i eiendommene. Dette omfatter for det første gode vekter-, vaktmester- og renholdstjenester for til sammen 45 mill. kr i 2020. Videre er det gjennom de seneste årene anvendt stadig større ressurser til istandsettelser av boliger i forbindelse med beboerskifter. Foretaket brukte i 2020 ca. 156 mill. kr til istandsetting

av boliger ved leietakerskifter samt 53 mill. kr til service og vedlikehold i bebodde boliger. I 2020 er det også benyttet ca. 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. En forsterket driftsinnsats er en forutsetning for et godt fysisk bomiljø.

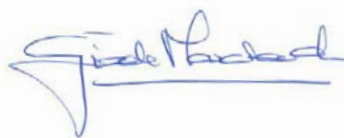
Nærmiljølokaler, væresteder og lokaler til booppfølging

Både Boligbygg og bydelene har viktige roller i bomiljøarbeidet, og foretaket samarbeider tett med bydelene. Foretaket legger vekt på å tilrettelegge for bydelenes booppfølging og nærmiljøtiltak – ikke minst ved å stille lokaler til disposisjon for baser, nærmiljøarbeid og legge enda bedre til rette for bydelenes boligsosiale arbeid. Gjennom Boligbyggs beboerråd er det i 2020 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.

Beboerundersøkelse

Høsten 2020 gjennomførte Boligbygg en beboerundersøkelse, i form av en spørreundersøkelse til samtlige leietakere. Undersøkelsen ble avsluttet i desember, med en svarprosent på 44,8. Resultatene vil bli analysert i begynnelsen av 2021, og vil deretter følges opp internt, og i samarbeid med bydelene.

Behandlet på ekstraordinært styremøte 9. mars 2021.



Gisele Marchand
styreleder

Driftsregnskap 2020

Tall i hele 1000

	I	II	III	IV
	Regnskap 2020	Regulert budsjett 2020	Opprinnelig budsjett 2020	Avvik (II-I)
Andre overføringer og tilskudd fra staten	-115 852	-123 950	-121 850	-8 098
Overføringer og tilskudd fra andre	-183 982	-111 700	-205 300	72 282
Salgs- og leieinntekter	-1 443 712	-1 491 000	-1 305 100	-47 288
Sum driftsinntekter	-1 743 546	-1 726 650	-1 677 250	16 896
Lønnsutgifter	109 043	112 308	112 208	3 265
Sosiale utgifter	36 915	41 251	41 251	4 336
Kjøp av varer og tjenester	818 389	938 515	853 769	120 126
Overføringer og tilskudd til andre	440 119	439 332	466 878	-787
Avskrivninger	356 075	369 670	369 670	13 595
Sum driftsutgifter	1 760 540	1 901 076	1 843 776	140 536
Brutto driftsresultat	16 995	174 426	166 526	157 431
Renteinntekter	-902	-750	-750	152
Renteutgifter	3 664	3 811	3 711	147
Konserninterne renteutgifter	69 728	74 000	83 500	4 272
Avdrag på lån	6 207	6 183	6 183	-24
Konserninterne avdrag på lån	107 955	108 000	110 500	45
Netto finansutgifter	186 653	191 244	203 144	4 591
Motpost avskrivninger	-356 075	-369 670	-369 670	-13 595
Netto driftsresultat	-152 427	-4000	-	148 427
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:				
Overføring til investering	4 000	4 000	-	-
Bruk av bundne driftsfond	-	-	-	-
Avsetninger til bundne driftsfond	31 674	-	-	-
Bruk av disposisjonsfond	-	-	-	-
Avsetning til disposisjonsfond	164 575	47 800	-	-116 775
Dekning av tidligere års merforbruk	-47 822	-47 800	-	22
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	152 427	4 000	-	-148 427
Fremført til dekning i senere år (merforbruk)	-	-	-	-

Driftsregnskapet for 2019 er utelatt da ny kommunelov har medført vesentlige endringer mellom de ulike postene. Tallene i de ulike regnskapsårene er ikke direkte sammenlignbare.

Investeringsregnskap 2020

Tall i hele 1000

Prosjekt- nr.	I	II	III	IV
	Regnskap 2020	Regulert budsjett 2020	Opprinnelig budsjett 2020	Avvik (II-I)
Kjøp av maskiner og utstyr	2 659	4000	0	1 341
106600 Rehab- / utviklingsprosjekter	165 803	313 643	250 000	147 840
111600 Ufordelt Omsorg+	0	20 000	172 000	20 000
113605 Ufordelt avsetning boliger til vanskeligstilte	0	37 000	37 000	37 000
114601 Brannsikring kommunale gårder	39 467	71 948	25 000	32 481
115600 Omsorg+	4 726	5 000	0	274
116600 Rehab/nybygg boliger til vanskeligstilte	718	1 389	0	671
118605 Kjøp av boliger til vanskeligstilte	240 139	459 106	400 000	218 967
118606 Rehabilitering av ledige bygg	5 571	7 557	0	1 986
Inndekning av tidligere udekket	0	0	0	0
Avsetning til fond	0	10 593	0	10 593
Overføring/tilbakeføring til staten	6 089	0	0	-6 089
Sum investeringsutgifter	741 958	1 136 143	884 000	394 185
Sum investering korrigert for avsetning til fond	0	10 593	0	10 593
Til investering	741 958	1 146 736	884 000	404 778
Kompensasjon for merverdiavgift	-28 347	-60 000	-80 000	-31 653
Tilskudd fra andre	-189 713	-368 943	-111 250	-179 230
Salg av varige driftsmidler	-78 590	-124 700	-66 000	-46 110
Salg av finansielle anleggsmidler	-163 574	-163 000	0	574
Bruk av interne lån	0	-420 093	-626 750	-420 093
Sum investeringsinntekter	460 224	1 136 736	884 000	676 512
Netto utgifter viderelån	-	-	-	-
Overføring fra drift	-4 000	-4 000	0	0
Bruk av bundne investeringsfond	-9 079	0	0	9 079
Avsetninger til bundne investeringsfond	0	0	0	0
Bruk av ubundet investeringsfond	-4 467	-6 000	0	-1 533
Avsetninger til ubundet investeringsfond	0	10 593	0	10 593
Dekning av tidligere års udekket beløp	0	0	0	0
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	17 546	593	-	18 139
Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)	264 189	-	-	264 189

Tjenesteproduksjon

Måltall	Resultat 2018	Resultat 2019	Måltall 2020	Resultat 2020	Avvik 2020
Produksjonsmidler					
Boliger	11 060	11 231	11 350	11 355	5
Presteboliger	34	29	28	23	-5
Ungbo	123	124	123	123	0
Totalt antall boliger	11 217	11 384	11 502	11 502	0
Næringslokaler/parkering	1 632	1 869	2 200	2 180	-20
Totalt antall objekter	12 849	13 253	13 702	13 681	-21
Produksjon (volum)					
Operasjonell ledighet (%)*	3,6	3,8	4,0	3,6	0,4
Tildelte boliger etter boligvedtak	1 484	1 533	1 300	1 649	349
Kontraktsfornyelser	1 446	1 677	1 400	1 704	304
Salg og avgang av boliger	4	32	30	29	-1
Kjøp og tilgang av boliger	69	151	148	146	-2
Produktivitet					
Leieinntekt pr m ² bta	1 398	1 492	1 491	1 521	30
FDV-kostnad pr m ² pr år basert på felles kontoplan	815	891	981	921	-60
Normtall Holtenøkkelen	868	1 150	1 173	1 173	-

Operasjonell ledighet det vil si fratrullet rehabiliteringstid og gjelder reell ledighet ved beboerskfite.

Boligbygg Oslo KF

Redaktør: Kommunikasjonsdirektør Kristin Øyen

Design: Kikkut kommunikasjon

Foto: Eivind Røhne, Ivan Brodey (forsidefoto), Øyvind Ganesh Eknes og Boligbygg

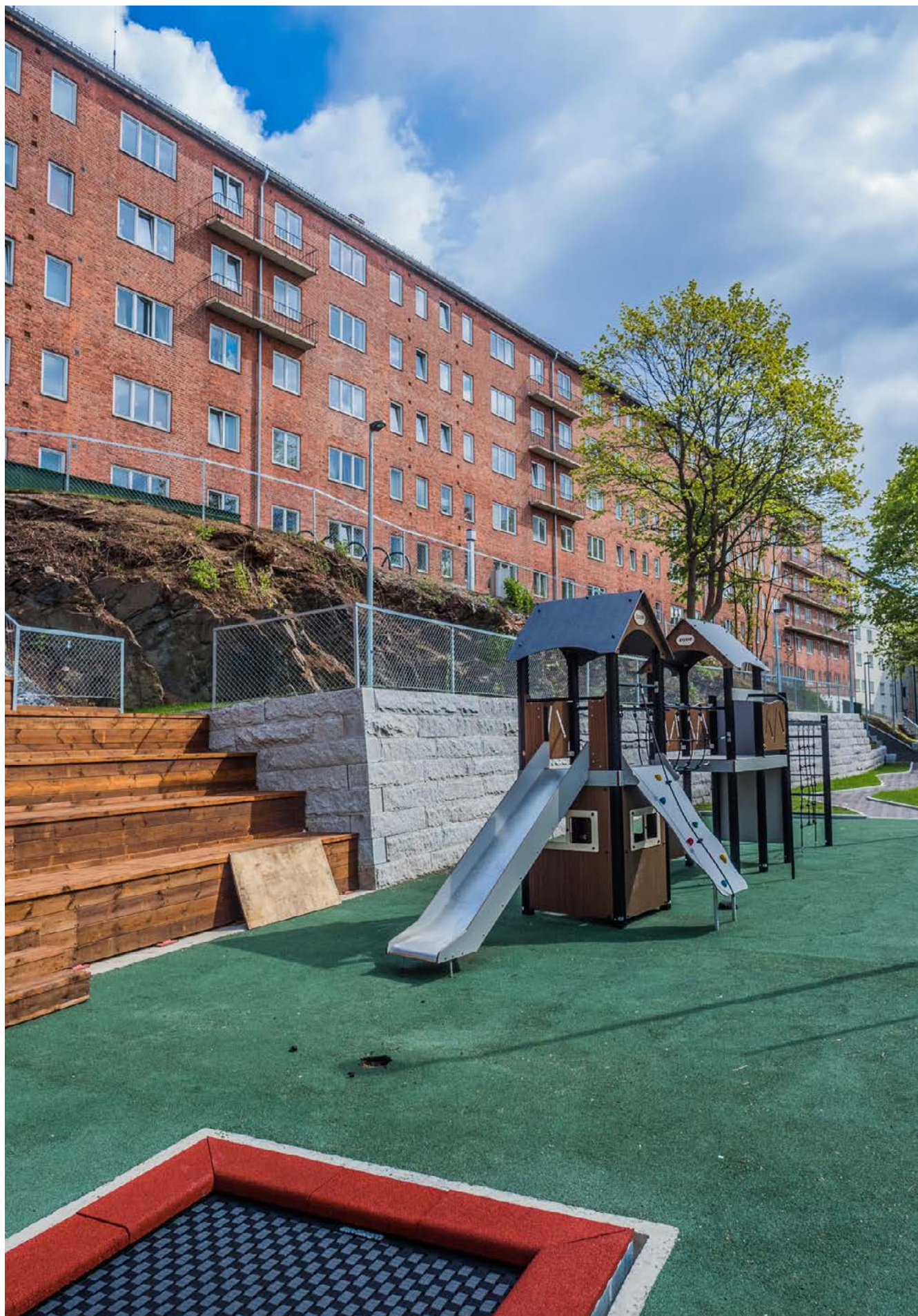


Foto: Øyvind Ganesh Eknes



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