



Oslo

Boligbygg Oslo KF

Årsrapport 2019

Norges
største
utleier av
boliger

Innhold	
Del 1	
<u>Leder</u>	3
<u>Kommunale boliger i Oslo</u>	4
<u>Vaktmestre følger opp</u>	6
<u>Bomiljøvakter passer på</u>	7
Del 2	
<u>Boligbyggs organisasjon</u>	9
<u>Styrets beretning</u>	11
<u>Regnskap 2019</u>	18

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.

Utvikling og nybygg

Befolkningsvekst og flere eldre innbyggere betyr at Oslo trenger flere kommunale boliger, som er tilpasset våre beboeres behov. Oslo kommune skal derfor investere nærmere fem milliarder kroner i nybygging, rehabilitering, utvikling og tilpasning av boligporteføljen de neste fire årene.

Nøkkeltall for Boligbygg

	2015	2016	2017	2018	2019
Antall boliger	10 206	11 042	11 163	11 217	11 384
Utleiegrad	95,4 %	95,2 %	94,3 %	94,2 %	96,2 %
Salgs- og leieinntekter (mill. kr.)	1 169,5	1 245,6	1 322,0	1 396,3	1 472,6
Vedlikehold av eiendomsmassen (mill. kr.)	205,1	218,8	258,3	275,5	362,1
Drift av eiendomsmassen (mill. kr.)	85,9	87,8	97,1	102,8	122,0
Investeringer i eiendomsmassen (mill. kr.)	1 460,2	1 400,7	1 238,2	931,2	454,2
Konsernbidrag (mill. kr.)	375,6	390,6	406,1	359,5	307,2
Antall årsverk	124	146	137	148	152



Vi vil lytte til beboerne våre

Høsten 2019 etablerte Boligbygg et beboerråd, etter modell fra brukerrådene til helseforetakene og Velferdsetaten i Oslo. I rådet sitter beboere som selv ønsket å delta, i tillegg til representanter for noen av organisasjonene som har interesse og engasjement for de kommunale boligene. Beboerrådets mandat er å være et rådgivende organ for Boligbyggs ledelse, og å delta i utviklingen av tilbudet til beboerne. Erfaringen så langt har vært gode, og har gitt både meg og den øvrige ledelsen i foretaket ny innsikt i våre beboeres perspektiv.

Arbeidet med medvirkning og å lytte til våre leietakere fortsetter i 2020. Vi vil blant annet gjennomføre en beboerundersøkelse blant alle våre beboere. Vi ønsker å få en tilbakemelding på hvordan beboerne opplever selve boligen og eiendommen, tryggheten der de bor,

og hvordan de blir møtt og fulgt opp av oss i Boligbygg. Vi har en omfattende eiendomsdrift i våre 11 300 boliger. Vi har også i 2019 lagt stor vekt på god driftsinnsats for å forebygge brann, skadedyr og andre uønskede hendelser, og for å legge til rette for et godt bomiljø.

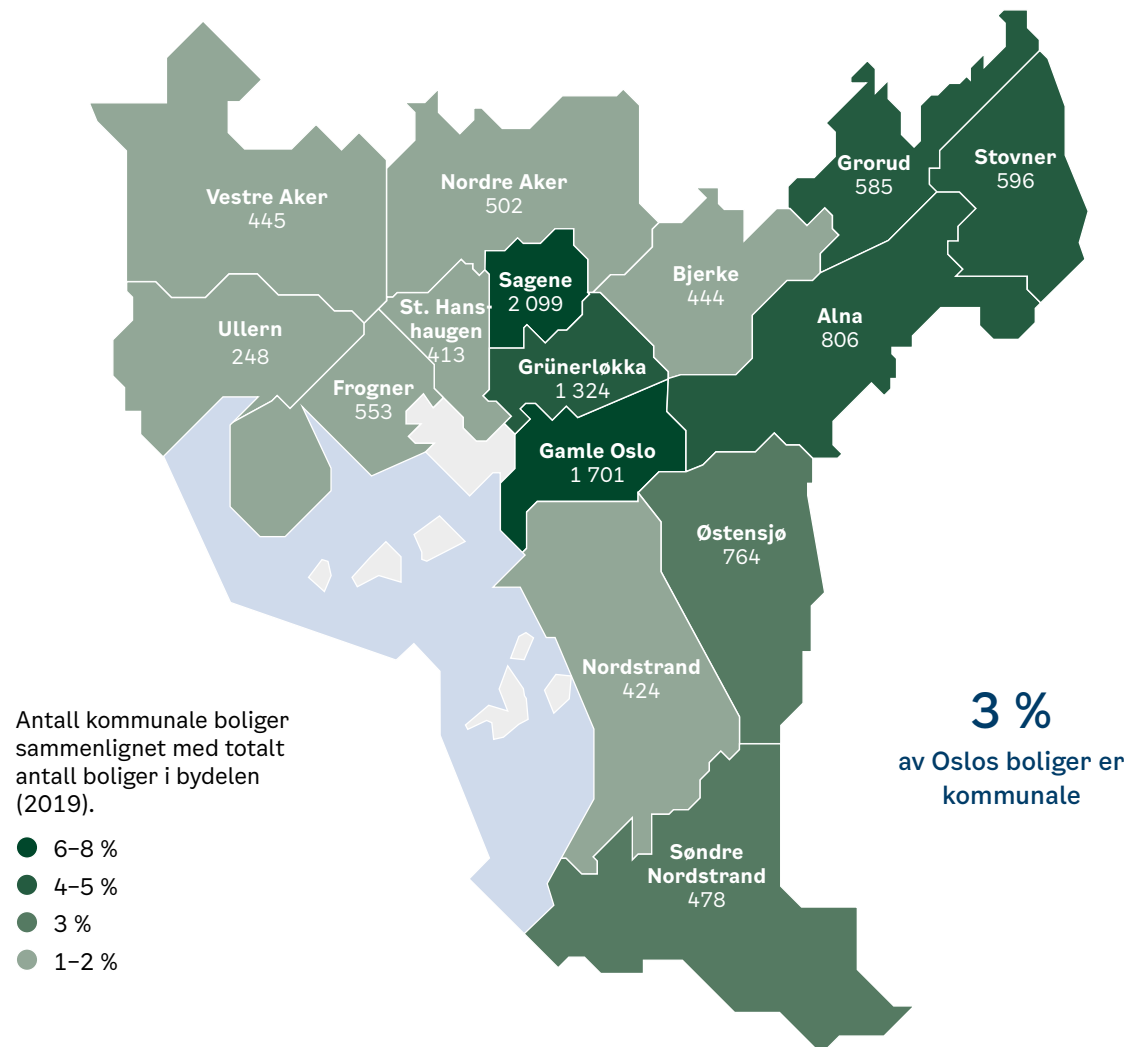
Flere gode trygge hjem

Det er behov for flere kommunale boliger. Vi har derfor gjennom 2018 og 2019 jobbet mye med å styrke internkontrollen og etablere gode prosesser og strategi for eiendomskjøp etter den toårige kjøpsstoppen som følge av kjøpsaken i 2017. Vi er glade for at vi på bakgrunn av dette arbeidet høsten 2019 igjen fikk tillit og fullmakter til å kjøpe eiendommer som kan gi flere innbyggere som har behov for det, et trygt og godt hjem. I tillegg til å frem-skaffe boliger gjennom kjøp av eiendom, bygger Boligbygg nye boliger. Dette er i hovedsak boliger som er særlig tilpasset behovene til ulike beboer-grupper. I 2019 ferdigstilte foretaket blant annet Øivinds vei 2 med 80 omsorg+ boliger for eldre i et flott nytt bygg i Bydel Bjerke.

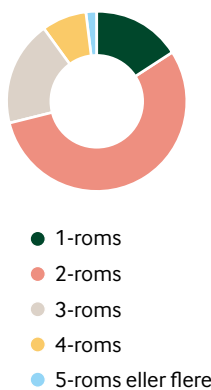
Boligbygg samarbeider tett med Oslos 15 bydeler i arbeidet med å skaffe rett bolig til de som trenger det. Vår ambisjon er å tilby gode, trygge hjem.

Marit Jakobsen Leganger
administrerende direktør

Kommunale boliger i Oslo



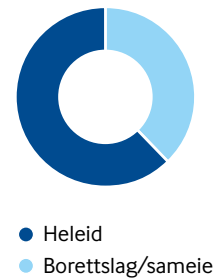
Fordeling på antall rom



Fordeling på formål



Fordeling på eierform



Antall boliger

fordelt på bydel, eierform og type bolig.

Bydel	Totalt	Eierform			Type bolig / formål		
	Antall boliger	Heleid bygg	Forde- ling	Br. lag, selveier, aksje	Ordinær	Omsorg	HC, PU, Ungbo, prest
Gamle Oslo	1 701	1 153		548	1 526	58	117
Grünerløkka	1 324	916		408	1 159	97	68
Sagene	2 099	1 992		107	1 987	44	68
St. Hanshaugen	413	306		105	374	32	7
Frogner	553	284		269	413	125	15
Ullern	248	134		114	137	77	34
Vestre Aker	445	354		91	345	36	64
Nordre Aker	502	322		180	316	113	73
Bjerke	444	189		255	312	114	18
Grorud	585	229		356	405	127	53
Stovner	596	388		208	512	58	26
Alna	806	239		567	703	26	77
Østensjø	764	376		388	523	191	50
Nordstrand	424	187		237	326	48	50
Søndre Nordstrand	478	119		359	390	24	64
Andre kommuner	2	1		1	2	0	0
Totalt	11 384	7 189		4 193	9 429	1 170	784

Tabellen viser antall boliger per 31.12.2019

Antall boliger og utleieobjekter

I tillegg til 11 384 boliger har Boligbygg Oslo KF 1 869 andre utleieobjekter, som i hovedsak er parkeringsplasser. Litt over to tredeler av Boligbyggs boliger ligger i heleide kommunale eendommer, 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 124 boliger for personer mellom 17 og 23 år. Boligbygg forvalter 29 presteboliger.

Utvikling og nybygg

Øivinds vei 2 i Bydel Bjerke med 80 nye Omsorg + boliger for eldre ble ferdigstilt i første kvartal

2019. I 2019 er det påbegynt prosjektering av til sammen 160 Omsorg + boliger for eldre i to prosjekter i Bydel Nordre Aker og Bydel Stovner. I tillegg er det påbegynt prosjektering for flere bofellesskap for personer med kognitiv svikt, og flere nybygg som er tilrettelagt for mennesker med psykisk funksjonsnedsettelse og for mennesker med utfordringer knyttet til rus og psykiatri.

Kjøp av boliger

Høsten 2019 fikk Boligbygg tilbake fullmakten til kjøp av boliger, etter kjøpsaken i 2017. Det er utarbeidet en kjøpsstrategi, og Boligbygg gjennomførte de første kjøpene i markedet i siste kvartal 2019.

Boligbygg har ca. 60 leverandører som sørger for drift og vedlikehold av mer enn 350 bygg med over en million kvadratmeter boligareal. To av de største avtalene er vaktmestertjenester og bomiljøvakten. Sammen skal disse to sørge for at det er rent, ryddig og trygt i Boligbyggs eiendommer.

Vaktmestre følger opp driften av eiendommene



Toma Eiendomsdrift AS utfører vaktmestertjenester på over 215 eiendommer for Boligbygg. Vaktmestrene gjennomfører vaktmester- og driftsoppgaver i eiendommene, og fører tilsyn med de tekniske anleggene for blant annet varme, ventilasjon og sanitær.

Vaktmestrene utbedrer mangler og registrerer avvik på eiendommene, og gjennomfører umiddelbare tiltak som hindrer uønskede følgeskader. I tillegg frakter de hensatte til Norsk Gjenvinning. I tillegg til vanlig vaktmestertjeneste har Toma vasket fasader, rensset takrenner, vasket garasjer og fjernet grafitti 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.

Vaktmester-
tjenesten i 2019

36 865

besøk i Boligbyggs
eiendommer

Hver eiendom har fra

1 til 5

besøk per uke

Hvert besøk består av ca.

20 kontrollpunkter

Ca. 600 tonn

avfall fjernet, i tillegg
ordinær renovasjon



Bomiljøvakten passer på når kontoret er stengt

Boligbygg har en avtale med Securitas om å gjennomføre bomiljøvakt-tjeneste i Boligbyggs eiendommer. Bomiljøvakten starter arbeidet når Boligbyggs kontor og kundesenter stenger dørene, og skal sørge for nødvendig trygghet for beboerne gjennom kvelds- og nattetid. Vaktene besøker alle eiendommer en eller flere ganger i løpet av døgnet, og sjekker fellesområder, heiser, loft, kjeller og parkeringsområder.

Bomiljøvakten gir i tillegg assistanse til Boligbyggs medarbeidere ved behov, gjennomfører framleiekontroller og rykker ut når beboere eller andre melder om behov.

Bomiljøvakt Christian Barnholt
på jobb i Bydel Sagene



2 458

utrykninger

308

framleiekontroller

265

kontroller per dag
i gjennomsnitt

310

vektertimer per uke

**Bomiljøvakten
i 2019**

DEL 2

Organisasjon, Styrets beretning og regnskap



Boligbyggs organisasjon

Boligbygg Oslo KF har 157 medarbeidere som alle har Wergelandsveien 1-3 som arbeidssted.

Ved årsskiftet 2019/2020 hadde virksomheten 152 årsverk. Dette er en økning på fire årsverk fra samme periode i fjor. Denne økningen er primært knyttet til oppbemanning på enkelte seksjoner i sammenheng med økning i oppdragsmengde. I tillegg kommer personer som for en

kortere eller lengere periode er leid inn fra vikarbyråer eller rammeavtalepartnere. Pr 31. desember 2019 var det til sammen 19 personer innleid på denne måten, flere på timebasis og ikke i fulltidsstillinger.

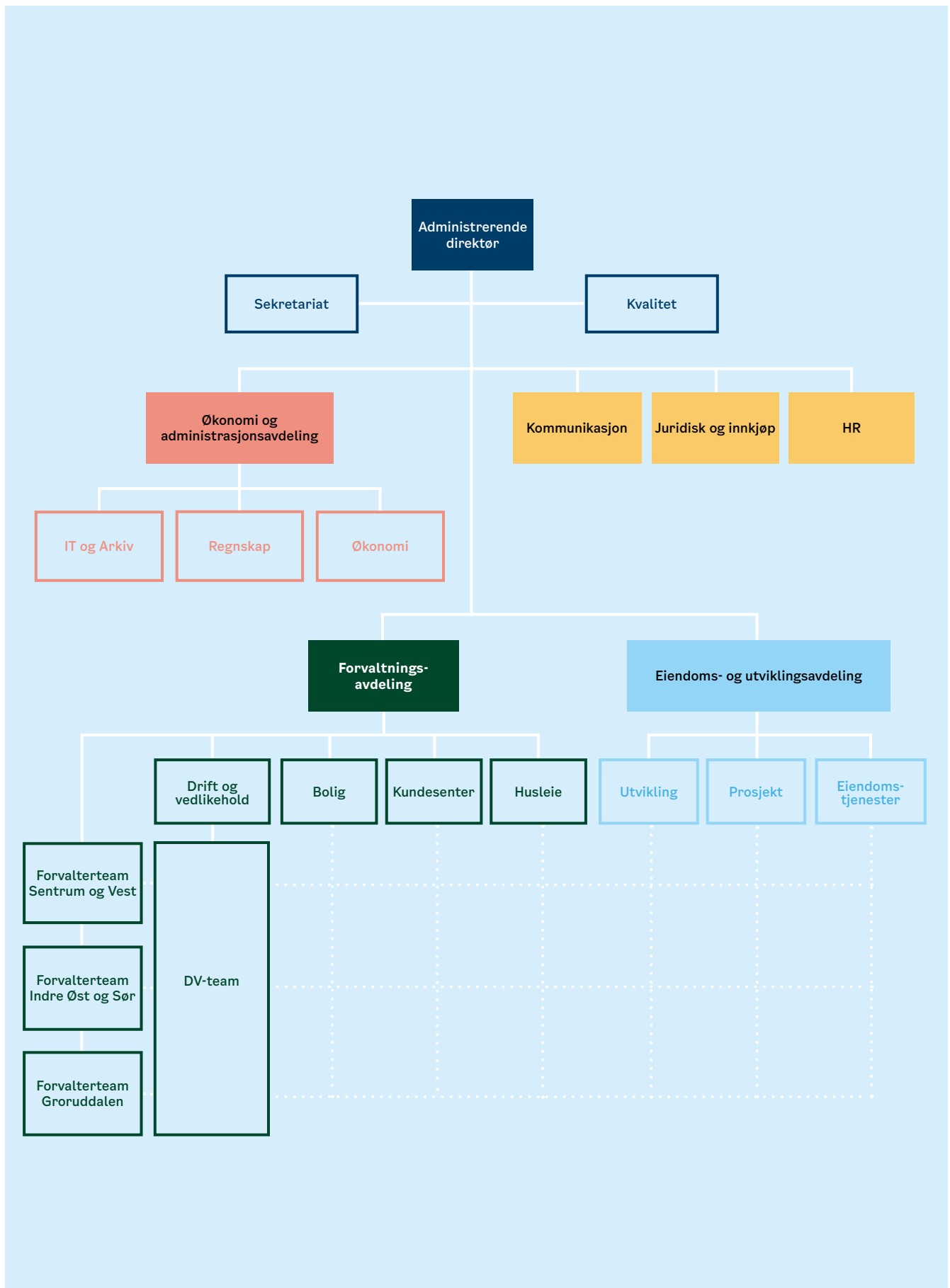
Antall ansatte og årsverk	1.1.2019	31.12.2019	Endring
Ansatte	153	157	4
Årsverk	148	152	4

Sykefravær

Reduksjonen i sykefravær fra 2018 til 2019 kan forklares med at flere langtidssykemeldte har kommet tilbake i arbeid. Videre har Boligbygg fokus på et godt arbeidsmiljø og legger til rette for at ansatte kan være i jobb kombinert med ytelser fra NAV.

Ledere og HR er tett på oppfølging av fravær, og HR er med på samtalene ved langtidsfravær. Det jobbes med tydelig ledelse og samarbeid på tvers av virksomheten.

Sykefravær i %	2018	Mål 2019	Resultat 2019	Endring 2018-2019
Menn	7,1		4,9	-2,2 prosentpoeng
Kvinner	8,2		5,6	-2,6 prosentpoeng
Totalt	7,6	6,5	5,2	-2,4 prosentpoeng



Styrets beretning

Styrets sammensetning

Foretakets styre har i 2019 hatt følgende sammensetning;

Oppnevnt av byrådet

Styreleder

Gisele Marchand

Nestleder

Stine Rolstad Brenna (styremedlem fram til oppnevningen som nestleder på foretaks-møtet 1. april 2019)

Styremedlemmer

Steinar Manengen, Mai-Lill Ibsen fram til 1. april 2019 hvor hun ble erstattet av Frode Meinich. Andreas Iversen fra og med 26. juni 2019.

Styremedlemmer valgt av og blant de ansatte

Odd Dagfinn Øien og Vivian Bousoula har representert de ansatte i 2019.

Byrådet ved byråden for næring og eierskap ivaretar på Oslo kommunes vegne eierfunksjonen for foretaket. Frem til oktober 2019 inngikk Boligbygg i ansvarsområdet til bystyrets byutviklingskomite, men ble flyttet til helse- og sosialutvalget da det nye bystyret ble konstituert i oktober 2019.



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.

Årets resultat

Driftsregnskapet viste ved regnskapsavslutningen et mindreforbruk på 47,8 mill. kr. Hovedårsaken til dette er driftsinntektene som ble 49,5 mill. kr høyere enn budsjettet. Økningen i leieinntektene fra 2018 til 2019, skyldes i hovedsak leiejusteringer tidlig i 2019. De øvrige merinntektene relateres i stor grad til refusjoner i forbindelse med konseptvalgutredninger og tidligfaseutredninger. Ordningen innebærer at foretaket viderefakturerer de påløpte kostnadene for utredningsarbeidet for bestilte prosjekter gjennom året. I 2019 ble disse på 28,7 mill. kr, hele 24,7 mill. kr mer enn budsjettet og 24 mill. kr høyere enn tilsvarende refusjoner i 2018. Endringen fra 2018 og avviket fra budsjett har sin hovedårsak i ny praksis som ble innført i 2019.

Foretaket brukte i 2019 362,1 mill. kr til vedlikehold og 122,0 mill. kr til drift av eiendomsmassen. Dette er en økning på henholdsvis 85,9 mill. kr og 19,9 mill. kr fra 2018 og skyldes i hovedsak økt drifts- og vedlikeholdsinnsett, men også prisøkninger i markedet. Når det gjelder lønn og sosiale kostnader, innleid arbeidskraft samt bruk av konsulenter, viser regnskapet en marginal økning på 1,6 mill. kr fra 2018. Bruken av eksterne konsulenter er redusert med 8,5 mill. kr fra 2018 til 2019. Dette skyldes i stor grad konsulentkostnader knyttet til kjøpsaken. Videre har felleskostnadene i borettslag og sameier (i regnskapet omtalt som husleie til forretningsfører) økt med 12,4 mill. kr fra 2018 og utgjorde 198,2 mill. kr i 2019. Dette er prisøkninger, da foretaket har hatt en ubetydelig endring i boligporteføljen i borettslag og sameier gjennom året som gikk.

Også for investeringsbudsjettet hadde foretaket i 2019 et mindreforbruk i forhold til budsjett. Fra 2019 vil det derfor bli overført en ikke anvendt bevilgning for boliger til vanskeligstilte, særlig rus og psykiatri, på 193,7 mill. kr til 2020-budsjettet. Bakgrunnen for overføringen er forsinkelser, endringer i behov og/eller bestilling fra bydelene. Boligbygg opplever at kostnadsnivået for denne type boliger, som ofte er små enheter, blir høyt. Foretaket vil derfor i samråd med bydeler og byrådsavdeling vurdere muligheten for å få til et lavere kostnadsnivå slik at disse boligprosjektene kan gjennomføres. Deler av mindreforbruket i 2019 har i tillegg sammenheng med at foretaket først sent på året gjenopptok kjøpsaktivitetene. Av mindreforbruket på totalt 471,7 mill. kr utgjorde ikke anvendte kjøpsmidler 172 mill. kr.

Boligbygg overførte i 2019 10,0 mill. kr fra driftsbudsjettet til investeringsbudsjettet for å øke investeringene i brannsikringstiltak i de kommunale gårdene.

Gjengs leie og foretakets inntektsgrunnlag

Eiendomsreformen, som ligger til grunn for opprettelsen av foretaket pr 1. januar 2004, hadde som et bærende prinsipp at subsidiering av svake grupper skulle skje gjennom treffsikre bostøtteordninger, og ikke følge den fysiske boligen. Erfaringene med gjengs leie tilsier at dette har fungert etter forutsetningene. Foretaket har hatt en forutsigbar finansiering, og både metode for leieberegning og ordningen i seg selv er godt innarbeidet i forvaltningen. Det har heller ikke vært klager knyttet til leieberegningen i Husleietvistutvalget i de senere årene. Ikke minst har tilstanden på boligene bedret seg som følge av innføringen av gjengs leie. Dette synliggjøres ved at justeringsfaktoren som brukes ved taksering av leiligheter, har økt fra 83 til 98 prosent etter at foretaket ble opprettet i 2004 og frem til i dag. Justeringsfaktoren er et uttrykk for boligens standard sammenliknet med andre boliger i markedet.

Styret registrerer at diskusjonene om gjengs leie som prinsipp har tiltatt. Boligbygg er avhengig av en langsiktig, sikker og forutsigbar finansiering og styret er bekymret for en situasjon hvor dette utfordres. En må unngå å komme tilbake til situasjonen før eiendoms-

reformen, der uforutsigbare og potensielt variable inntekter svekket kvalitet i leveransene og vedlikeholdet av eiendommene.

Gjenopptakelse av kjøpsvirksomheten

På bakgrunn av omfattende innsynsbegjæringer fra Dagens Næringsliv ble det høsten 2017 reist spørsmål om foretakets innkjøpspraksis i perioden 2015-2017. Det ble gitt et granskningsoppdrag til Deloitte, og en rapport ble avgitt 28. august 2018. I første halvdel av 2019 var styrets høyeste prioritet arbeidet med å gjennomføre anbefalingene fra Deloitte's granskning og Kommunerevisjonens revisjoner. Det ble gjennomført vesentlige organisatoriske endringer fra mars 2019. Internkontrollen ble styrket, blant annet ved innføring av tre forsvarslinjer, og internrevisjon ble etablert gjennom oppdrag til et eksternt revisjonsfirma. Et nytt kjøpsteam med relevant kompetanse kom på plass, og styret har behandlet nye prosedyrer for kjøp og ny fullmaktsmatrise. De gjennomførte tiltakene ble behandlet i bystyret den 25. september 2019 i sak 284/19 hvor foretaket ble vist fornyet tillit til igjen å fremskaffe boliger i markedet. Det ble avsatt 100 mill. kr i revidert budsjett for 2019 til formålet, og i vedtatt budsjett for 2020 er det avsatt 400 mill. kr. Foretaket er i gang med kjøp av eiendom i tråd med nye prosedyrer og praksis.

Fremskaffelsesstrategi

Parallelt med arbeidet med ny kjøpsprosedyre og styrket internkontroll, igangsatte styret arbeidet med en ny fremskaffelsesstrategi. Resultatet av arbeidet ble en strategi som ikke bare peker på hvilke objekter som er interessante for Boligbygg å erverve i markedet, men også på utviklingen av dagens eiendomsportefølje og på forhold ved dagens praksis i det boligsosiale arbeidet i Oslo kommune. Styret har i strategien lagt to overordnede føringer for arbeidet, nemlig å skaffe «rett bolig til rett beboer» og å få «mer bolig for hver krone». Boligbygg vil ved kjøp legge vekt på bydelens langsiktige innmeldte boliggetterspørsmål, og prioritere heleide små og mellomstore bygårder. I Boligbyggs samlede boligportefølje skal andelen av boliger i borettslag og sameier i henhold til strategien, over tid, ikke overstige dagens 40 % av den totale porteføljen. Videre må de eksisterende eiendommer utvikles for å tilpasses dagens behov og krav, og med mål om å utnytte potensialet i både bygg og eiendom for å få til dette. Boligbygg anbefaler at foretaket gis en formelt tydeligere rolle ved boligtildelinger, og at arbeidet med boligtilbudet med fordel kan samordnes på tvers av dagens bydelsgrenser.



Usikkerhet knyttet til kompensasjonsordningen for merverdiavgift

For å sikre god, og digitalt sporbar dokumentasjon for kompensasjonskravet knyttet til boliger for helseformål eller sosiale formål, startet Boligbygg et omfattende prosjekt i august 2018. Prosjektet ble avsluttet ved utgangen av 2019, og arbeidet følges videre i den ordinære linjen. Gjennom prosjektet er rutiner for saksbehandling av tildeling av kommunal bolig og regnskapsføring forbedret, og det er etablert elektroniske kontrollspor for dokumentasjon.

Prosjektet er realisert gjennom et tett samarbeid mellom flere enheter i kommunen. Styret vil understreke betydningen av at kommunens enheter har jobbet sammen om dette, og at den besluttede fellesløsningen legges til grunn i det videre arbeidet.

I prosjektets oppstartsfasen ble det også lagt vekt på å korrigere eventuell feilaktig krevd kompensasjon for boliger som viste seg ikke være kompensasjonsberettiget. For regnskapsåret 2018 ble det på dette grunnlaget foretatt korreksjoner og tilbakebetaling av 1,8 mill. kr. For regnskapsåret 2019 er det foretatt korreksjoner og tilbakebetaling av 6,3 mill. kr.

For den resterende boligporteføljen krever Oslo kommune ved Boligbygg Oslo KF merverdiavgifts-kompensasjon for utgifter til boliger for helse- og sosialformål i tråd med kommunens rettslige oppfatning av grunnlaget for å rette kompensasjonskrav.

Tilstandsanalyse og vedlikeholdsetterslep

En foreløpig oppdatert tilstandsanalyse fra 2019 viser et estimert vedlikeholdsetterslep på 3,9 mrd. kr inklusive mva. Vedlikeholdsetterslepet i Boligbygg er frem til nå definert som alle forhold som kan karakteriseres med tilstandsgrad 2 og 3, det vil si vedlikehold og utskiftninger i eiendomsmassen som må tas innenfor et femårs-perspektiv, for at eiendommene skal fremstå i «godt vedlikeholdt stand». I den samlede beregningen er det også tillagt usikkerhet, rigg/drift og administrasjon i tillegg til mva. Boligbygg har imidlertid erfart at den metodiske tilnærmingen i beregningen av vedlikeholdsetterslep praktiseres

ulikt i de fire kommunale eiendomsforetakene. Foretaket har derfor tatt initiativ til et tettere samarbeid om dette. Det er i tillegg i tildelingsbrevet fra byrådet for 2020 uttrykt en klar føring om å finne en mer felles metodikk for beregning av vedlikeholdsetterslep. Boligbygg vil derfor gjennom 2020 gjennomgå og oppdatere sine beregninger på bakgrunn av en mer felles tilnærming. Foretaket har i 2019 styrket seg kompetansemessig for både å kunne ivareta et bedre analysegrunnlag og langsiktig planlegging og utvikling av tilstanden i eiendomsmassen.

Til tross for usikkerhet rundt beregningsgrunnlaget, ser styret utfordringer med foretakets evne til å drive godt forebyggende vedlikehold, og til å innhente vedlikeholdsetterslep. Både prisøkning i markedet, mange omfattende, krevende rehabiliteringsprosjekter i bebodde eiendommer gjør at midlene som stilles til disposisjon ikke reduserer vedlikeholdsetterslepet i den takt som kunne ønskes.

Styret vil understreke betydningen av forutsigbare og tilstrekkelige inntekter over driftsbudsjettet for å styrke det planmessige vedlikeholdet og god eiendomsdrift som kan forebygge ytterligere etterslep.

Investeringsprosjekter – nybygging og rehabilitering

Bestillingsprosjekter/Omsorg+

Boligbygg har i 2019 jobbet med 16 prosjekter i tidligfase, med konseptvalgutredninger og forprosjekter. Det er arbeidet videre med blant annet to større investeringsprosjekter for etablering av Omsorg+ boliger. Kjelsåsveien 114-116 og Stovner Omsorg+ antas å ha fullført KS 2 i desember 2020. Foretaket har arbeidet med investeringsprosjekter bestilt av bydelene som gjelder boliger for vanskeligstilte, mennesker med rus og psykiatrilidelser, boliger for psykisk utviklingshemmede, Omsorg+ -boliger og boliger for mennesker med kognitiv svikt. Styret registrerer at mange av disse boligprosjektene har stanset opp i prosessen fra bestillers side. Foretaket har imidlertid tatt initiativ overfor bestiller for å bidra til fremdrift, da dette er boligtyper som kommunen samlet sett har behov for. Boligbygg har i 2019 gjennomført egeninitierte investeringsprosjekter i form av rehabiliteringsprosjekter for til sammen 198 mill. kr. Prosjektene har variert fra alt fra utskiftning av tak,

refundamentering, energiøkonomisering, fasader med etterisolering, totalrehabilitering, til branndetektering og ventilasjon. Eiendommene er i flere tilfeller bebodde under gjennomføringen, hvilket krever omfattende hensyn og god planlegging i gjennomføringen.

Foretaket jobber med å videreutvikle sitt prosjektarbeid, både gjennom systemer for å styrke prosjektstyring og -gjennomføring, og gjennom ulike former for digitalisering. Det gjelder spesielt BIM og andre relevante applikasjoner som kan gi forbedringer fra byggeprosjektets tidlige fase frem til drift. Dette arbeidet er relativt nylig igangsatt, og styret vil bidra til å sette ambisjoner for foretakets videre digitaliseringsarbeid. Det har også vist seg å være utfordrende å rekruttere egne ansatte prosjektledere, og foretaket har måttet benytte en stor andel innleid arbeidskraft i prosjektgjennomføringen.

HMS

Brannforebygging

Styret har et kontinuerlig fokus på brannsikring/-forebygging, og har vedtatt en ny brannvernstrategi for foretaket. I denne strategien slår styret fast at bydelene er sentrale i det brannforebyggende arbeidet. «Riktig bolig til riktig beboer» fordrer blant annet at bydelene vurderer om beboeren er rømningsdyktig. I administrasjonen er arbeidet styrket ved at det i 2019 er dedikert to årsverk til brannvern/-forebygging. Det er også engasjert ekstern ekspertise for å føre månedlig tilsyn med de særskilte brannobjektene og kontroll med el-installasjoner. Eiendommer som ikke er definerte som særskilte brannobjekter følges opp i henhold til vedtatt internkontrollrutine. Foretaket eier enkelte gamle gårder som ikke er klassifiserte som særskilte brannobjekter, men som likevel får ekstraordinært tilsyn – da brann i disse eiendommene kan få alvorlige følger. Eiendommer som det eventuelt vurderes uforsvarlig kostbart å få satt i tilfredsstillende brannteknisk stand, blir søkt avhendet.

I 2019 ble det samlet anvendt 31,3 mill. kr (eksklusive mva.) på spesifikke og målrettede brannsikkerhetstiltak i eiendomsmassen. Tiltakene rettes mot å forhindre tap av menneskeliv og å redusere materielle skader ved en eventuell brann. Det har ikke vært tap av liv knyttet til brann i foretakets eiendommer i 2019.

HMS i eiendomsmassen

Styret har i 2019 hatt en helhetlig gjennomgang av foretakets arbeid på sentrale områder som skadedyrbekjempelse, legionellaforebygging, radonoppfølging, håndtering av snø og is, samt sikring av fasader og lekeplasser.

Ansattes sikkerhet

Styret mener 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 har blitt kommunisert til egen byrådsavdeling og til Byrådsavdeling for eldre, helse og arbeid, og Kommuneadvokaten har blitt bedt om å utrede forholdet mellom GDPR og ivaretagelsen av ansattes helse og sikkerhet. Foretaket har i dag innarbeidede prosedyrer og rutiner for å ivareta ansattes sikkerhet, men mener disse kan forbedres ved tidlig tilgang til informasjon om forhold som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Arbeidet mot arbeidslivskriminalitet m.m.

Boligbygg har lenge jobbet aktivt for å forebygge arbeidslivskriminalitet, sosial dumping og for å bidra til trygge arbeidsplasser og et organisert arbeidsliv. Boligbygg benytter Oslo kommunes standardkontrakter i alle anskaffelser. Oslo kommunes system for mannskapsregistrering (HMSREG) er i daglig bruk. Foretaket samarbeider også med Skatt Øst om å gjennomføre enkelte kontroller på byggeplasser og oppdrag i rammeavtaler. Styret er opptatt av at dette arbeidet videreføres og fortsatt prioriteres høyt i organisasjonen.

Bomiljø

Generelt

Leieinntektene har gitt foretaket rom i driftsbudsjettet til å prioritere 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 36 mill. kr i 2019. Videre er det gjennom de seneste årene anvendt stadig større ressurser til istandsettelse av boliger i forbindelse med beboerskifter. Foretaket brukte 130 mil kr i 2019 til istandsetting av boliger ved leietakerskifte, og 63 mill. kr til service og vedlikehold i bebodde boliger. Styret understreker betydningen av at foretaket fortsatt har midler til å skape gode sikre uterom, møteplasser og driftsløsninger ved eien-

dommene. 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 foretakets samarbeid 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.



Beboerråd

Det ble i 2019 opprettet et eget beboerråd som skal bidra til å styrke foretakets tilbud til leietakerne i de kommunale boligene i Oslo, og sikre at deres stemmer blir hørt. Rådet skal foruten å være et bindeledd mellom beboerne og Boligbygg, også involveres i utviklingen av tjenestetilbud og bomiljøtiltak.

Boligbyggs miljøstrategi

Boligbyggs miljøstrategi

Boligbygg har i 2019 videreført arbeidet med EPC-prosjekt (Energy Performance Contracting). Foretakets mål er å redusere energiforbruket i heleide bygg med 15 % i 2020, sammenlignet med 2015. Dette nås blant annet ved å gjennomføre en energisparekontrakt, EPC, herunder også holdningsskapende arbeid blant beboere av kommunale leiligheter. 102 av Boligbyggs heleide gårder inngår i prosjektet, og det er i disse gårdene kartlagt, bestilt og iverksatt 500 mulige tiltak. Enova har støttet kartleggingen, og har innvilget investeringsstøtte til utvalgte tiltak. De fleste av tiltakene er installert og gjennomført, men det gjenstår fortsatt en del testing før overtakelsen finner sted i løpet av 2020. Garantifasen for energisparingen starter i løpet av 2020, og varer i fem år. Energiregnskapet for prosjektet starter når alle tiltakene er

gjennomført og Boligbygg har overtatt installasjonene.

Miljøperspektiv

Boligbygg jobber med å forbedre egne miljøprestasjoner i tråd med sin miljøsertifisering. Dette innebærer en klarere integrering av miljøtiltak i foretakets prosjekter. I prosjektene legges det en miljøoppfølgingsplan (MOP), og miljø er en del av tildelingskriterier ved anskaffelser. Boligbygg jobber med å utarbeide gode styringsdokumenter for klima og miljø som favner hele organisasjonen. Boligbygg samarbeider dessuten med de øvrige eiendomsforetakene, Klimaetaten, FutureBuilt og SINTEF på miljøområdet.

«Bygg for fremtiden»

Fasadeprosjektet for Sofienberggata 7 ble i 2017 tatt inn som et forbildeperspektiv i FutureBuilt. Prosjektet vil få en beregnet reduksjon i energiforbruket på 70 % sammenlignet med dagens forbruk, og det vil benyttes innovative materialer. Det jobbes med konsept for et grønt mobilitetssenter i parkeringskjelleren i bygget. Denne konseptstudien dekkes av klimasatsmidler fra Miljødirektoratet. Studien vil være ferdig i mars 2020. Det er planlagt oppstartsarbeider i tredje kvartal 2020. Boligbygg har i 2019 søkt og fått innvilget klimasatsmidler (2,3 mill. kr) fra Miljødirektoratet til å finne gode løsninger for å øke gjenbruk av bygningsmaterialer. Gjennom samspill med leverandører skal ny metodikk finnes og eventuelt iverksettes i fjerde kvartal 2020.

Tilskudd fra Husbanken

Husbanken endret i 2019 beregningen av tilskuddsmidler ved å gå fra et prosentberegnet tilskudd til en kvadratmeterberegning. Dette har fått en negativ effekt for Boligbygg som skal kjøpe og bygge i landets største pressområde med dertil hørende prisnivå. Husbanken er en viktig samarbeidspartner og finansieringskilde for gode prosjekter og velegnede boliger. Husbankens rutiner og tilskuddsordninger får inngripende konsekvenser for foretakets driftsøkonomi. En beregning viser at 100 mill. kr i redusert Husbankstøtte øker foretakets finanskostnader med nær 6 mill. kr årlig. Boligbygg vil gjennom god dialog med husbanken arbeide for at de statlige tilskuddsordningene tar hensyn til de spesielle utfordringene som foretaket har.

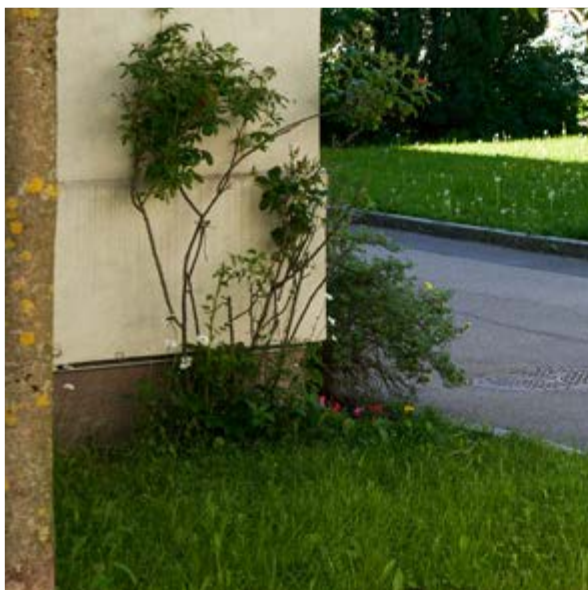
Oslobygg

Boligbygg har gjennom 2019 vært informert om og involvert i byrådets arbeid med å utrede fremtidig organisering i kommunens fire eiendomsforetak. Byrådets konklusjon er at Boligbygg skal drives videre som et eget foretak, men at utbyggingsvirksomheten skal samles med de tre øvrige eiendomsforetakene i et nytt Oslobygg. Styret vil i tiden som kommer jobbe for å få på plass hensiktsmessige grensesnitt mellom de to foretakene, samt en tydelig oppgave- og ansvarsdeling. Ansvarsdelingen mellom Oslobygg og Boligbygg blir også en viktig faktor i det strategiske arbeidet for kommende strategiperiode.

Oslo, 25. februar 2020



Gisele Marchand
styreleder



Driftsregnskap 2019

Tall i hele 1000

	I	II	III	IV	V
	Regnskap 2019	Opprinnelig budsjett 2019	Regulert budsjett 2019	Regnskap 2018	Avvik
Andre salgs- og leieinntekter	-1 342 691	-1 348 300	-1 324 300	-1 271 003	18 391
Overføringer med krav til motytelse	-287 989	-285 700	-285 700	-260 074	2 289
Andre overføringer	-56 782	-4 000	-28 000	-4 868	28 782
Sum driftsinntekter	-1 687 462	-1 638 000	-1 638 000	-1 535 944	49 462
Lønnsutgifter	99 704	99 507	99 507	92 917	-197
Sosiale utgifter	36 080	37 992	37 992	33 349	1 912
Kjøp varer/tjenester som inngår i kom. tjenesteprod.	818 897	804 460	804 460	712 009	-14 437
Kjøp tjenester som erstatter kom. tjenesteprod.	40 273	32 930	28 694	33 319	-11 579
Overføringer	441 940	460 370	464 606	476 574	22 666
Avskrivninger	349 969	346 730	346 730	309 469	-3 239
Fordelte utgifter	-624	0	0	-5 007	624
Sum driftsutgifter	1 786 239	1 781 989	1 781 989	1 652 630	-4 250
Brutto driftsresultat	98 777	143 989	143 989	116 686	45 212
Renteinntekter og utbytte	-1 222	-800	-800	-845	422
Sum eksterne finansinntekter	-1 222	-800	-800	-845	422
Renteutgifter og låneomkostninger	83 774	92 735	82 735	90 137	-1 039
Avdrag på lån	110 818	110 806	110 806	110 806	-12
Sum eksterne finansutgifter	194 592	203 541	193 541	200 942	-1 051
Resultat eksterne finanstransaksjoner	193 370	202 741	192 741	200 097	-629
Motpost avskrivninger	-349 969	-346 730	-346 730	-309 469	-3 239
Netto driftsresultat	-57 822	0	-10 000	7 314	47 822
Bruk av tidligere års regnskapsmessige overskudd	0	0	0	-4 499	0
Bruk av bundne fond	0	0	0	-5 642	0
Sum bruk av avsetninger	0	0	0	-10 141	0
Overført til investeringsregnskapet	10 000	0	10 000	0	0
Avsatt til disposisjonsfond	0	0	0	2 827	0
Sum avsetninger	10 000	0	10 000	2 872	0
Regnskapsmessig merforbruk/ mindreforbruk	-47 822	0	0	0	47 822

Investeringsregnskap 2019

Tall i hele 1000

Prosjekt- nr.	I Regnskap 2019	II Dok. 3 2019	III Regulert budsjett 2019	IV Regnskap 2018	V Avvik 2019 (III-I)
Kjøp av maskiner og utstyr	3 146	0	3 900	3 144	754
106600 Rehab- / utviklingsprosjekter	198 030	250 000	239 734	297 603	41 704
111600 Ufordelt Omsorg+	0	39 000	29 484	2 042	29 484
113605 Ufordelt avsetning boliger til vanskeligstilte	0	175 000	0	3 122	0
114601 Brannsikring kommunale gårder	12 349	10 000	35 797	42 903	23 448
115600 Omsorg+	18 430	0	36 304	252 303	17 874
116600 Rehab/nybygg boliger til vanskeligstilte	915	19 200	194 640	59 472	193 689
118605 Kjøp av boliger til vanskeligstilte	29 553	0	201 591	251 809	172 038
118606 Rehabilitering av ledige bygg	1 970	0	9 527	473	7 557
Inndekning av tidligere udekket	174 908	0	174 908	0	0
Avsetning til fond	1 614	0	0	18 359	-1 614
Overføring/tilbakeføring til staten	13 232	0	0	0	-13 232
Sum investering	454 184	493 200	925 885	931 230	471 701
Merforbruk/underdekning	0	0	0	-174 908	0
Lån i lånefondet	-99 981	0	-173 471	0	-73 490
Salg av eiendom	-7 295	-66 000	-66 000	-14 508	-58 705
Salg av aksjer	0	0	0	-105 324	0
Tilskudd fra staten	-257 240	-87 200	-87 200	-322 713	170 040
Tilskudd fra bykassen	-14 600	-273 000	-522 450	-168 150	-507 850
Overføringer fra driftsregnskapet	-10 000	0	-10 000	0	0
Refusjoner og overføringer	-13 900	0	0	-3 700	13 900
Kompensasjon for merverdiavgift	-42 291	-67 000	-66 764	-131 076	-20 473
Bruk av fond	-4 878	0	0	-850	4 878
Sum finansiering	-454 184	-493 200	-925 200	-931 230	-471 701

Tjenesteproduksjon

Måltall	Resultat 2017	Resultat 2018	Måltall 2019	Resultat 2019	Avvik 2019
Produksjonsmidler					
Boliger	11 007	11 060	11 144	11 231	87
Presteboliger	33	34	30	29	-1
Ungbo	123	123	123	124	1
Totalt antall boliger	11 163	11 217	11 297	11 384	87
Næringslokaler/parkering	1 433	1 632	1 650	1 869	219
Totalt antall objekter	12 596	12 849	12 947	13 253	306
Produksjon (volum)					
Operasjonell ledighet (%)*	3,1	3,6	4,0	3,8	-0,2
Tildelte boliger etter boligvedtak	1 490	1 484	1 470	1 533	63
Kontraktsfornyelser	1 268	1 446	1 400	1 677	277
Salg og avgang av boliger	46	4	20	32	12
Kjøp og tilgang av boliger	158	69	100	151	51
Produktivitet					
Leieinntekt pr m ² bta	1 323	1 398	1 461	1 492	31
FDV-kostnad pr m ² pr år basert på felles kontoplan	752	815	922	891	-31
Normtall Holtenøkkelen	845	868	1 150	1 150	-

* Fra og med 2019 rapporteres den operasjonelle ledigheten.

Boligbygg Oslo KF

Redaktør: Kommunikasjonsdirektør Kristin Øyen

Design: Kikkut kommunikasjon

Foto: Eivind Røhne, Ivan Brodey (forsidefoto) og 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