



# Fakta om OBOS

---







## Innhold

Nøkkelfakta .....	4
Visjon .....	5
Medlemsorganisasjonen .....	5
Ledelsen .....	6
OBOS-konsernet.....	7
Virksomheten .....	8
84 år som samvirkeforetak .....	9
Trygghet og forutsigbarhet .....	9
Økonomiske resultater .....	10
Bolig- og prosjektutvikling.....	11
Eiendomsmegling .....	11
Boligforvaltning .....	12
OBOS-banken .....	13
Næringseiendom .....	14
Aksjeinvesteringer .....	14
Utleieboliger .....	15
Forsikring .....	15
Medlemstilbud.....	15
Samfunnsengasjement.....	16
OBOS og miljøet.....	17
OBOS vokser.....	19

Redaksjonen ble avsluttet i juni 2014.

Design: Gjerholm Design AS

Foto: Nadia Frantsen

## Nøkkelfakta 2013

I løpet av året fikk OBOS 21 172 nye medlemmer, og ved utgangen av året var det 338 654 betalende medlemmer. Det er det høyeste antall medlemmer noen gang. OBOS har vokst hvert år de siste 19 årene.

OBOS-konsernet fikk i 2013 et resultat før skatt på 1128 millioner kroner, mot 779 millioner kroner i 2012.

Egenkapitalen var 7,28 milliarder kroner mot 6,24 milliarder kroner ved utgangen av 2012. Verdijustert egenkapital var ved årets slutt ca. 16 milliarder kroner.

OBOS igangsatte byggingen av 1227 boliger og ferdigstilte 1407.

OBOS fikk 5464 nye boliger til forvaltning. Totalt forvalter OBOS nå 174 618 boliger.

I 2013 ble OBOS-banken AS etablert, og sparing- og utlånsvirksomheten i OBOS ble overført til banken.

Datterselskapet OBOS Forretningsbygg AS arbeidet blant annet med et sykehus på Mortensrud og Bergens største hotell.

OBOS Forretningsbygg solgte tre eiendommer som til sammen ga en gevinst på over 300 millioner kroner. Det var Morgenbladgården i Lille Grensen i Oslo, en eiendom på Hovseter og 788 utleieboliger i Malmø.

OBOS eier aksjer for nærmere 4,5 milliarder kroner. Nesten alt er plassert i Veidekke, AF-Gruppen og BWG Homes ASA (Block Watne).

Det ble gitt OBOS-rabatt på 150 000 billetter til ulike kulturarrangementer i 2013.

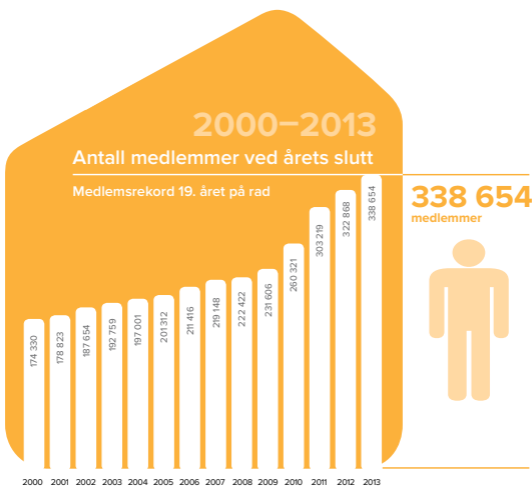
OBOS-konsernet hadde 1058 ansatte ved utgangen av 2013.

# Visjon

Visjonen til OBOS er å være Norges ledende bolig-selskap. OBOS skal være Norges mest attraktive medlemsorganisasjon og oppfylle folks boligdrøm ved å skaffe dem gode hjem.

## Medlemsorganisasjonen

OBOS er et boligbyggelag som er eid av medlemmene og som har som formål å skaffe medlemmene bolig og å forvalte boligene, samt å drive annen virksomhet til fordel for medlemmene. OBOS hadde 338 654 betalende medlemmer ved utgangen av 2013.



# Ledelsen



**MARTIN MÆLAND**  
Konsernsjef



**OVE B. HAUPBERG**  
Konserndirektør  
økonomi og finans



**DANIEL KJØRBERG SIRAJ**  
Konserndirektør boligutvikling  
og eiendomsmegling



**MORTEN AAGENÆS**  
Konserndirektør  
boligforvaltning



**ARNE BAUMANN**  
Konserndirektør  
næringseiendom



**BODDVAR KAALE**  
Konserndirektør bank  
og forsikring

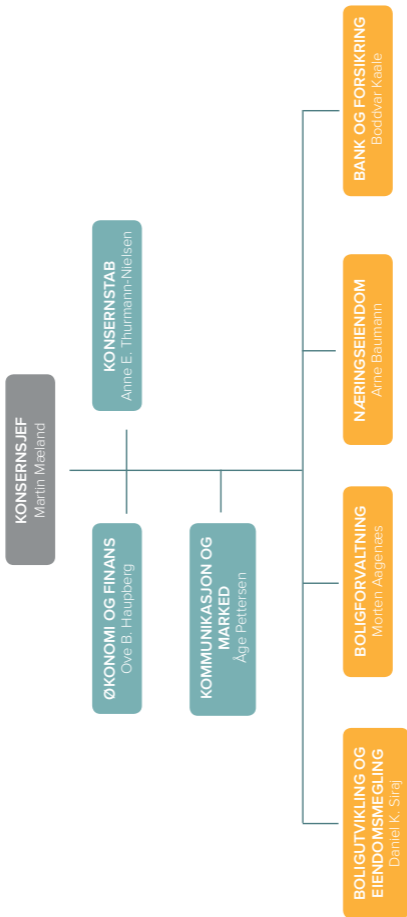


**ANNE ELISABET  
THURMANN-NIELSEN**  
Konserndirektør stab



**ÅGE PETERSEN**  
Kommunikasjonsdirektør

# OBOS-konsernet



# Virksomheten

OBOS driver utvikling og salg av eiendom, eiendoms-megling, eiendomsforvaltning, bank, forsikrings-virksomhet og utleie av eiendom. Virksomheten foregår i Oslo, Akershus, Vestfold, Østfold, Hedmark, Rogaland, Hordaland, Trøndelag og Sverige. Hovedkontoret er i Oslo.

OBOS eier en rekke datterselskaper som er redskaper for å oppnå best mulige resultater og for å gi gode tilbud til medlemmene. Betegnelsen OBOS-konsernet brukes for å omtale OBOS og datterselskapene.

Noen av selskapene i OBOS-konsernet er:

OBOS Nye Hjem AS  
OBOS Fornebulandet AS  
OBOS Forretningsbygg AS  
OBOS Prosjekt AS  
OBOS-banken AS  
OBOS Eiendomsmeglere AS  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
OBOS Utleieboliger AS  
OBOS Skadeforsikring AS  
Hammersborg Inkasso AS  
OBOS Basale AS  
OBOS Energi AS  
OBOS Eiendomsdrift AS  
Gårdpass AS

VIRKSOMHETEN  
I OBOS ER DELT INN  
I SYV REGIONER →





## 84 år som samvirkeforetak

OBOS er et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Viktige prinsipper for samvirkeforetak er ideen om frivillig og åpent medlemskap, demokratisk medlemskontroll, selvstendighet og uavhengighet.

Et samvirkeforetak er ikke til salgs. Dette er en viktig forutsetning for en langsiktig og stabil virksomhet. I en tid hvor stadig flere norske konsern og bedrifter får utenlandske eiere, er dette også en garanti for at en virksomhet som OBOS forblir norsk.

Som for andre virksomheter er det også for et samvirkeforetak som OBOS avgjørende viktig å drive lønnsomt.

I OBOS blir overskuddet igjen i virksomheten slik at formålet kan oppfylles til beste for eierne og samfunnet. I et aksjeselskap går hele eller deler av overskuddet ut til eierne i form av utbytte.

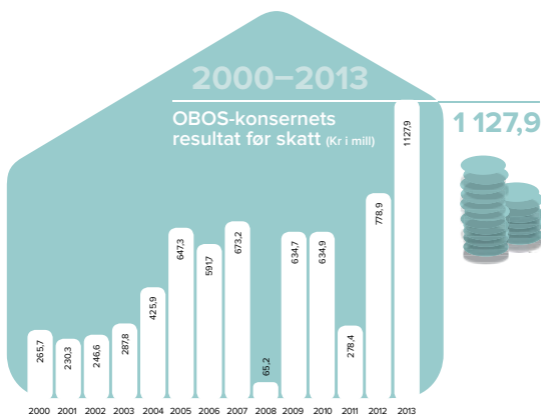
## Trygghet og forutsigbarhet

Oslo har en av de høyeste boligstandardene i verden. En viktig årsak til det er eierskapslinjen som ble valgt etter krigen. En av eierformene som ble valgt i Norge, er OBOS-modellen med borettslag hvor man eier sin egen bolig i fellesskap med andre. Kombinasjonen av eierskapsmodellen og at det er lagt til rette for at borettslag kan ta opp lån med sikkerhet i egen eiendom, gjør at beboerne i borettslag selv kan betale for vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider i mangemillionersklassen.

I enkelte av de rehabiliterte borettslagene på Romsås utgjør rehabiliteringen over 400 000 kroner pr. leilighet. Årlig rehabiliterer de OBOS-tilknyttede borettslagene for over én milliard kroner. Dette er penger som ene og alene er skaffet av beboerne selv.

## Økonomiske resultater

OBOS-konsernet fikk et resultat før skatt på 1128 millioner kroner i 2013, mot 779 millioner kroner i 2012. Resultatoppgangen skyldes i hovedsak gevinster ved salg av eiendommer og en høyere takt i boligbyggingen. Konsernets samlede omsetning var på 5,04 milliarder kroner. Egenkapitalen var på 7,28 milliarder kroner ved årets slutt.



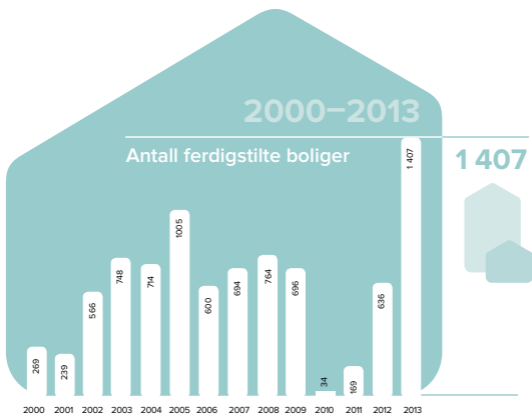
## Bolig- og prosjektutvikling

Boligbyggingen i OBOS skjer gjennom divisjonen for boligutvikling og eiendomsmebling. Omsetningen for boligutviklingen var i 2013 på 2,82 milliarder kroner, mot 2,46 året før. Det ble satt i gang bygging av 1227 boliger i 2013, blant annet i Ladebyhagen i Trondheim, Tastarusta i Stavanger, på Ensjø og i Kværnerbyen i Oslo.

I alt ble det ferdigstilt 1407 boliger i 2013, mot 636 i 2012. Det ble solgt 827 nye boliger med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer, mot 1017 boliger i 2012.

## Eiendomsmebling

Boligsalget skjer gjennom OBOS Eiendomsmeblere AS og avdelingen for avklaring av forkjøpsrett. OBOS omsatte 4853 boliger gjennom disse enhetene i 2013. I OBOS-tilknyttede borettslag ble det omsatt 6603 boliger. Her benyttet medlemmer forkjøpsretten i 28,4 prosent av salgene.

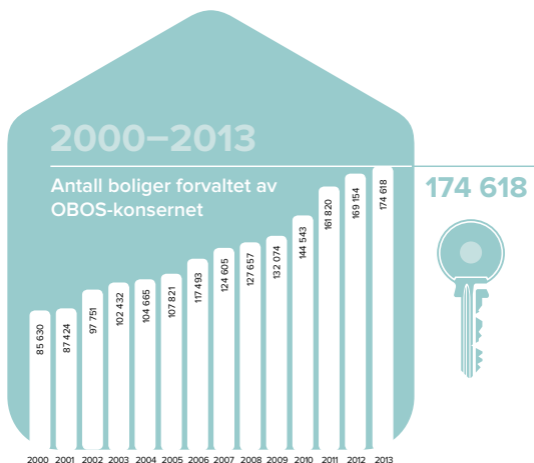


# Boligforvaltning

Innen boligforvaltning har OBOS-konsernet avtaler med 2640 boligselskaper, med til sammen 174 618 boliger. 79 403 av disse boligene er i OBOS-tilknyttede borettslag. Videre har konsernet regnskaps- og innkrevingsavtaler med ytterligere 654 kunder, hovedsakelig mindre borettslag og sameier.

Den største inntekten for de fleste boligselskapene er de månedlige felleskostnadene. Beboere i tilknyttede borettslag forvaltet av OBOS er sikret mot tap av denne inntekten. OBOS overtar disse kravene slik at alle tilknyttede borettslag er sikret hundre prosent av sine inntekter hver måned.

Som finansinstitusjon er OBOS den viktigste långiveren for de tilknyttede borettslagene. Lånene fra OBOS benyttes i stor grad til å gjennomføre nødvendige vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter.

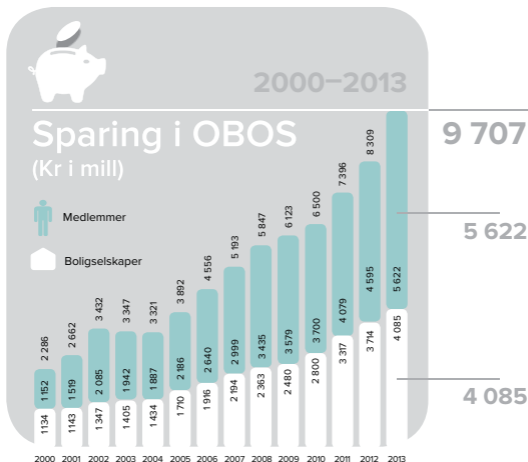


# OBOS-banken

OBOS fikk tillatelse av Finanstilsynet 11. juni 2013 til å starte bankvirksomhet. Spare- og utlånsvirksomheten ble overført til OBOS-banken AS høsten 2013. OBOS har via banketableringen videreutviklet sin finansvirksomhet for å gi medlemmene et bedre banktilbud, samt å være forberedt på stadig strengere regulatoriske krav.

Sparing fra medlemmer (privatkunder) og boligselskaper var på 9,7 milliarder kroner ved årets utgang, mot 8,3 milliarder året før. Alle innskudd på inntil to millioner kroner er sikret i Bankenes sikringsfond.

Samlet utlån økte med 5,7 prosent fra 2012. Utlån til medlemmer utgjorde 5,1 milliarder kroner ved utgangen av 2013. Utlån til boligselskaper utgjorde 6,7 milliarder kroner. I tillegg er det overført lån på til sammen 2,2 milliarder kroner til Eika Boligkreditt.



500 000 m<sup>2</sup>  
NÆRINGSEIENDOM

## Næringseiendom

Totalt eier OBOS-konsernet om lag 500 000 kvadratmeter næringseiendom. OBOS Forretningsbygg AS har investert hovedsaklig i kontorer, kjøpesentre, hoteller, sykehus og skolebygg. Konsernet forvalter 2,5 millioner kvadratmeter næringseiendom gjennom Basale AS.

## Aksjeinvesteringer

Markedsverdien på aksjeporteføljen til OBOS var i overkant av 4 milliarder kroner ved årsskiftet. Aksjeinvesteringene viste et resultat før skatt på 199 millioner kroner, mot 277 millioner kroner i 2012. De største postene er i entreprenørselskapene Veidekke ASA, AF Gruppen ASA, samt i boligbyggeren BWG Homes ASA.

OBOS har i løpet av mai og juni 2014 kjøpt alle aksjene i BWG Homes ASA. Konsernet er nå heleid av OBOS og er tatt av børs.

## Utleieboliger

OBOS har en portefølje med utleieboliger som leies ut til medlemmer. Utleieporteføljen besto ved årsskiftet av 767 leiligheter i Norge, men i april 2014 inngikk OBOS en avtale med Oslo kommune om å selge 617 utleieboliger til kommunen. Boligene er fordelt på 16 eiendommer og selges for en samlet kjøpesum på 1,35 milliarder kroner.

## Forsikring

OBOS Skadeforsikring AS selger bygningsforsikring, og selskapet har en markedsandel på nesten 30 prosent av boligene som er forvaltet av OBOS.

OBOS Forsikring tilbyr OBOS-medlemmene innboforsikring, reiseforsikring, boligforsikring, bilforsikring og andre typer skadeforsikring. Tilbudet ble etablert i 2010, og det gis i samarbeid med Eika Forsikring.

## Medlemstilbud

OBOS jobber systematisk med å tilby attraktive medlemsfordeler. Hovedformålet for OBOS er å skaffe medlemmene bolig, men det skal lønne seg å være medlem også for dem som har dekket sitt boligbehov og for dem som er medlemmer med tanke på et mulig framtidig behov. Særlig populære er tilbudene innenfor sparing og lån, forsikring og kultur. For eksempel ble det gitt OBOS-rabatt på 150 000 billetter til ulike kulturarrangementer i 2013.

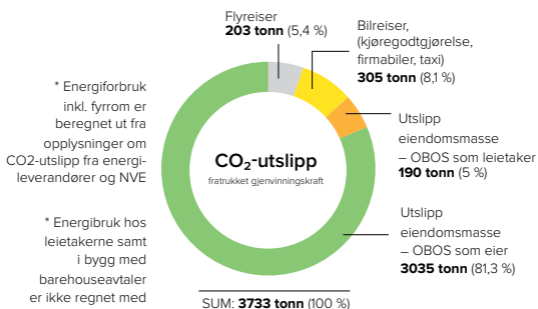
## Samfunnsengasjement

OBOS utøver sitt samfunnsengasjement blant annet gjennom flere sponsoravtaler innenfor kultur og idrett. For eksempel bidrar OBOS med 17,5 millioner kroner for å bygge syv flerbrukshaller i samarbeid med Oslo Idrettskrets. OBOS bidrar også til 15 kunstgressbaner, og OBOS støtter Kirkens Bymisjon og SOS-barnebyer. OBOS har avtaler med blant annet Operaen, Rogaland Teater, Nationaltheatret, Skiforeningen, Slottsfjellfestivalen, Månefestivalen, Kirsten Flagstadfestivalen og Bergenfest. I tillegg er OBOS sponsor for en rekke idrettslag og foreninger i medlemmenes lokalmiljøer.



SOS-barneby i Malawi betalt av OBOS.





## OBOS og miljøet

Miljøstrategien til OBOS setter opp tre hovedmål for OBOS-konsernet:

1. Redusere energiforbruket med 50 prosent innen 2029 regnet fra 2000-nivå.
2. Kontinuerlig levere nye, lønnsomme og miljørelaterte produkter, tjenester og investeringer til kunder og medlemmer.
3. Være en ledende kraft i samfunnsdebatten og påvirke samfunnet til å gjøre en positiv innsats for miljøet og klimaet.

Det er gjennomført en rekke konkrete prosjekter med tydelig miljøprofil i OBOS-regi. Blant annet har OBOS bygget Oslos første boligfelt med passivhus, Rudshagen på Mortensrud. Der er energibehovet til oppvarming kun 20 prosent av det som er vanlig i en tradisjonell bolig. I april 2014 sto Oslos første passivhusblokk ferdig. Det er Etterstadtoppen borettslag, som består av 38 leiligheter med energimerke A.

OBOS Forretningsbygg AS overvåker ukentlig energi-bruken i 22 eiendommer ved bruk av EOS (Energi-oppfølgingssystem). Siden 2001 har OBOS Forretningsbygg spart omtrent 244 GWh.

OBOS Prosjekt AS har ledet rehabiliteringsprosjekter for over 50 000 leiligheter gjennom de siste 25 årene, og har i denne sammenheng bidratt til redusert energibruk.

OBOS investerer i utbygging av fornybar energi. I 2011 kjøpte OBOS alle aksjene i Tyngdekraft AS. Selskapet driver med utvikling og utbygging av små vannkraftverk. Det første prosjektet er under bygging i Kvitnodalen i Hordaland, og det skal stå ferdig våren 2015. OBOS skal investere i 650 GWh vannkraft innen 2020 for å dekke behovet for ren energi i forretningsbyggene og fellesarealene i OBOS-tilknyttede boligselskaper.

---

# 21 172

NYE MEDLEMMER

---

Totalt 338 654 betalende medlemmer

## OBOS vokser

OBOS har fått over 100 000 nye medlemmer på fire år. OBOS har som strategi å etablere seg i de største byene i Norge og å vokse i det sentrale østlandsområdet. Dette er i ferd med å nås gjennom fusjoner, oppkjøp og etablering av egen virksomhet en rekke steder i landet.

I Trondheim har OBOS gjennom flere år vært til stede med næringseiendom gjennom OBOS Forretningsbygg AS, og siden 2009 har man bygget boliger gjennom sitt eierskap i Nidaros Nye Hjem AS. Ladebyhagen blir det første Trondheim-prosjektet som er i «egenregi» av OBOS. Det blir omtrent 500 boliger, og høsten 2014 står de første 73 boligene ferdig.

Også i Bergen etablerte OBOS seg først med nærings- eiendom, men i 2011 startet salget av de første boligene i Kronstadparken. I mai 2014 ble det klart at OBOS skal fusjonere med boligbyggelaget StorBergen. Det betyr ytterligere 20 000 OBOS-medlemmer og en samlet tomtereserve på ca. 4000 boliger i bergensregionen.

OBOS er i ferd med å gjennomføre en storstilt boligutbygging på Fornebu. Hittil er 1500 boliger ferdigstilt eller under bygging. Etter dagens planer gjenstår omtrent 3500 boliger som OBOS skal bygge i det attraktive området mellom fjorden og byen. OBOS har foreslått å øke utnyttelsen av tomtene som omkranser Nansenparken sentralt på Fornebu, og det ventes at Bærum kommune tar stilling til dette i løpet av 2014.



Ønsker du mer informasjon,  
ta gjerne kontakt med:

**OBOS**

v/Kommunikasjonsavdelingen

Pb. 6666 St. Olavs plass

0129 OSLO

Telefon 22 86 57 85

E-post: [obos@obos.no](mailto:obos@obos.no)

—

[www.obos.no](http://www.obos.no)

