



Fakta om OBOS





I 2014 kjøpte OBOS alle aksjene i BWG Homes ASA, som eier merkevarene Block Watne og Hetlandhus i Norge. Virksomheten i Sverige drives gjennom Myresjöhus AB, Kärnhem AB og SmålandsVillan AB. Bildet viser boliger fra Kärnhem i borettslaget Biskopskolonin som ligger i Växjö i Småland. Foto: Kärnhem.



INNHold

Nøkkelfakta 2014.....	4
Visjon	5
Medlemsorganisasjonen	5
Ledelsen	6
OBOS-konsernet.....	7
Virksomheten	8
85 år som samvirkeforetak	10
Trygghet og forutsigbarhet	11
Økonomiske resultater	11
Bolig- og prosjektutvikling.....	12
Eiendomsmegling	12
Boligforvaltning	13
OBOS-banken	14
Næringseiendom	15
Aksjeinvesteringer	15
Utleieboliger	15
Forsikring	15
Medlemstilbud.....	16
Samfunnsengasjement.....	16
OBOS og miljøet.....	18

Redaksjonen ble avsluttet i juli 2015.

Design: Gjerholm Design AS

Forsidefoto: Nadia Frantsen

Nøkkelfakta 2014

- I løpet av 2014 fikk OBOS 30 912 nye medlemmer, og ved utgangen av året var det 369 566 betalende medlemmer. Det er det høyeste antall medlemmer noen gang. OBOS har vokst hvert år de siste 20 årene.
- OBOS-konsernet fikk i 2014 et resultat før skatt på 2202 millioner kroner, mot 1128 millioner kroner i 2013.
- Egenkapitalen i OBOS-konsernet utgjorde 9,27 milliarder kroner, mot 7,28 milliarder kroner ved utgangen av 2013.
- Kjøp av BWG Homes-konsernet.
- OBOS-konsernet solgte 2931 boliger i 2014.
- OBOS fikk 15 129 nye boliger til forvaltning. Totalt forvaltes nå 2965 boligselskaper med til sammen 189 747 boliger.
- Aksjeinvesteringene viste et resultat før skatt på 634 millioner kroner, mot 199 millioner kroner i 2013.
- Fusjon med StorBergen Boligbyggelag.
- Salg av 617 utleieboliger til Oslo kommune.
- Hotell Scandic Ørnen i Bergen ble ferdigstilt.
- Det ble gitt OBOS-rabatt på 170 000 billetter til ulike kulturarrangementer.
- Hovedkontoret i Oslo ble Miljøfyrtårn-sertifisert.
- OBOS, inkludert datterselskapene, hadde 2207 ansatte ved utgangen av 2014.

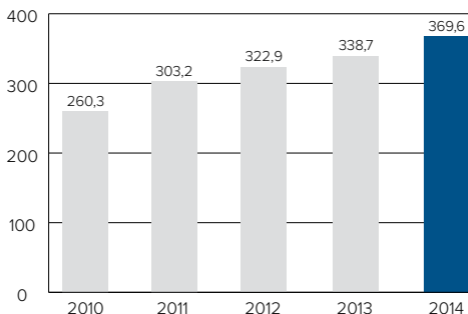
VISJON

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 369 566 betalende medlemmer ved utgangen av 2014.

Betalende medlemmer (antall i tusen)



Ledelsen



MARTIN MÆLAND
Konsernsjef



DANIEL K. SIRAJ
*Visekonsernsjef**



ARNE BAUMANN
*Konserndirektør
boligutvikling*



MORTEN AAGENÆS
*Konserndirektør
forvaltning og
rådgivning*



OVE B. HAUPBERG
*Konserndirektør
økonomi og finans*



BODDVAR KAALE
*Konserndirektør
bank, forsikring og
eiendomsmebling*



**ANNE ELISABET
THURMANN-NIELSEN**
Konserndirektør stab



ELISABET LANSEND
*Konserndirektør
styreadministrasjon*



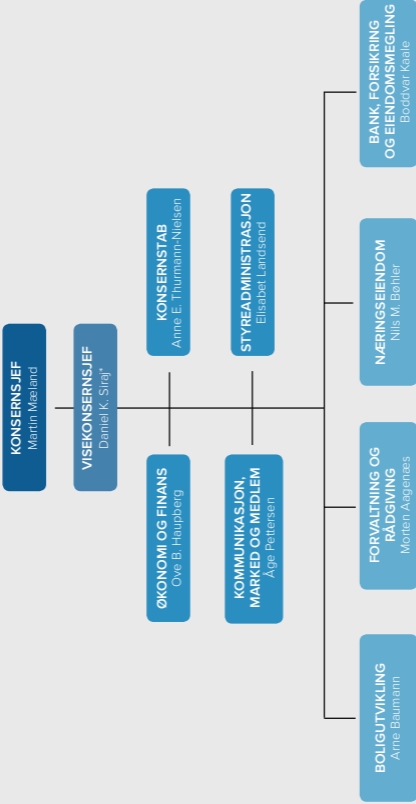
NILS M. BØHLER
*Konserndirektør
næringselendom*



ÅGE PETERSEN
Kommunikasjonsdirektør

* Daniel Kjørberg Siraj tiltrer som konsernsjef 1. oktober 2015.

OBOS-konsernet



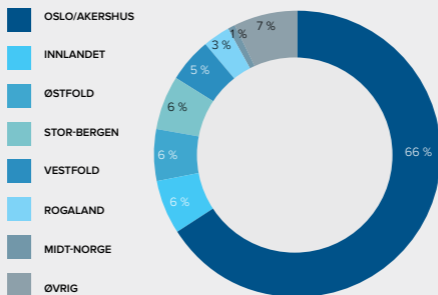
VIRKSOMHETEN

OBOS er den største boligbyggeren i Norge. OBOS driver utvikling og salg av eiendom, eiendomsforvaltning, eiendomsmebling, bank, forsikringsvirksomhet og utleie av eiendom. OBOS er nå etablert i store deler av Norge. Ekspansjonen har delvis skjedd gjennom fusjoner med andre boligbyggelag og delvis gjennom å etablere egen virksomhet i disse områdene.

OBOS eier en rekke datterselskaper som er redskaper for å oppnå best mulige resultater og for å gi gode tilbud til medlemmene. OBOS kjøpte i 2014 BWG Homes-konsernet, og eier dermed kjente merkevarer som Block Watne i Norge og Kärnhem, Myresjöhus og SmålandsVillan i Sverige.

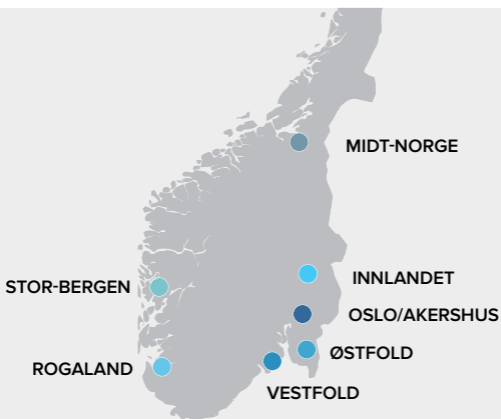
Betegnelsen OBOS-konsernet brukes for å omtale OBOS og datterselskapene.

Medlemmer i OBOS' sju regioner



Noen av selskapene i OBOS-konsernet er:

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

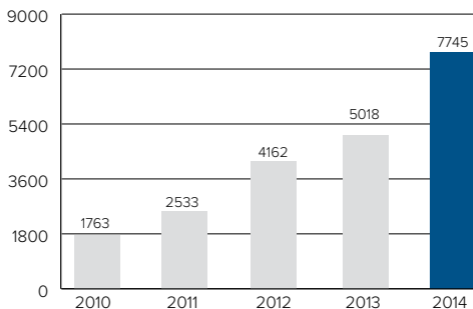


Virksomheten i OBOS er delt inn i regioner. OBOS Rogaland har regionkontor i Stavanger og et avdelingskontor på Bryne, OBOS Vestfold har regionkontor i Tønsberg, OBOS Østfold har regionkontor i Fredrikstad, OBOS Innlandet har regionkontor på Hamar og avdelingskontor på Elverum, OBOS Midt-Norge har regionkontor i Trondheim og OBOS Stor-Bergen har regionkontor i Bergen. Hovedkontoret ligger på Hammersborg torg i Oslo. Med kjøpet av Block Watne er tilstedeværelsen i Norge økt ytterligere. Block Watnes boligproduksjon drives gjennom 19 distriktskontorer fra Trøndelag og sørover.

85 ÅR SOM SAMVIRKEFORETAK

OBOS er et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Som for andre virksomheter er det også for et samvirkeforetak som OBOS avgjørende å drive lønnsomt. I OBOS blir overskuddet beholdt i virksomheten, slik at formålet kan oppfylles til beste for eierne. I et aksjeselskap går hele eller deler av overskuddet ut til eierne i form av utbytte.

Omsetning (kr i mill.)



TRYGGHET OG FORUTSIGBARHET

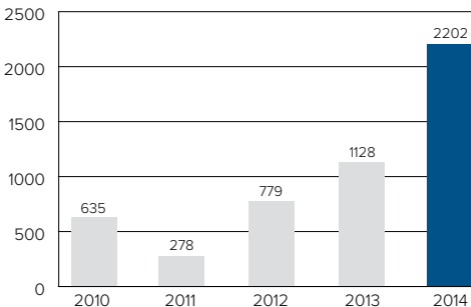
Oslo har en av de høyeste boligstandardene i verden. En viktig årsak til det er eierskapslinjen som ble valgt etter 2. verdenskrig. En av eierformene som ble valgt i Norge, er OBOS-modellen med borettslag hvor man eier sin egen bolig i fellesskap med andre. Kombinasjonen av eierskapsmodellen og at det 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 mange-millionersklassen.

ØKONOMISKE RESULTATER

OBOS-konsernet fikk et resultat før skatt på 2202 millioner kroner i 2014, mot 1128 millioner kroner i 2013. Resultatet skyldes et meget solid driftsresultat. I tillegg har OBOS i løpet av året solgt 617 utleieboliger til Oslo kommune, noe som ga en gevinst på 1,04 milliarder kroner, samt solgt seg ned i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA med en samlet gevinst på 443 millioner kroner. Totalkapitalen ved utgangen av året var på 38,47 milliarder kroner. Egenkapitalandelen var på 24,1 prosent.

Resultat før skatt

(kr i mill.)



BOLIG- OG PROSJEKTUTVIKLING

Boligbyggingen i OBOS skjer gjennom divisjon Boligutvikling. Omsetningen for boligutviklingen var i 2014 på 4,48 milliarder kroner, mot 2,72 året før. Tallene er eksklusive BWG Homes-konsernet, som hadde en omsetning på 4,05 milliarder kroner i 2014.

Det ble satt i gang bygging av 1265 boliger i 2014, mot 1227 året før. Det ble bygget blant annet i Ladebyhagen i Trondheim, Kronstadparken i Bergen, Storøya på Fornebu og på Ensjø, Løren og Kværnerbyen i Oslo.

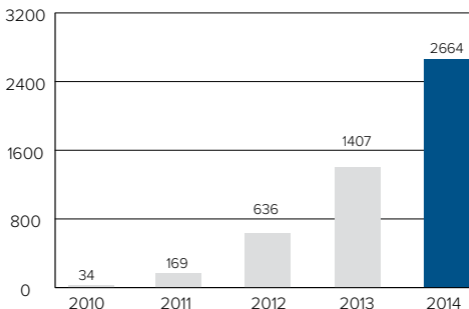
I alt ble det ferdigstilt 1175 boliger, mot 1407 i 2013.

Det ble solgt 1045 nye boliger med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer, mot 827 boliger i 2013.

EIENDOMSMEGLING

Boligsalget skjer gjennom OBOS Eiendomsmeglere AS og avdelingen for avklaring av forkjøpsrett. OBOS omsatte 4334 boliger gjennom disse enhetene

Ferdigstilte boliger (brutto antall)



i 2014. I OBOS-tilknyttede borettslag ble det omsatt 6801 boliger. Her benyttet medlemmer forkjøpsretten i 27,9 prosent av salgene.

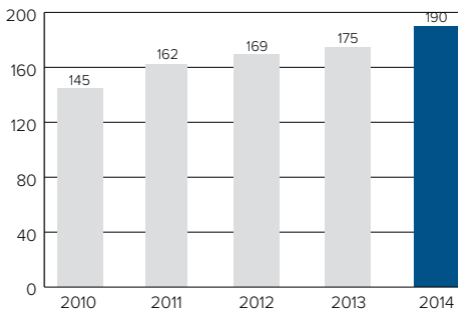
BOLIGFORVALTNING

Innen boligforvaltning har OBOS-konsernet avtaler med 2965 boligselskaper, med til sammen 189 747 boliger. 86 659 av disse boligene er i OBOS-tilknyttede borettslag. Videre har konsernet regnskaps- og innkrevingsavtaler med ytterligere 1400 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.

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

Boliger forvaltet av OBOS-konsernet (antall i tusen)



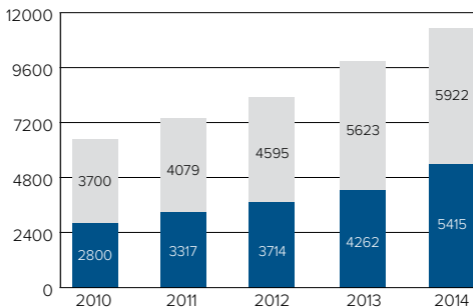
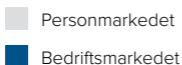
OBOS-BANKEN

OBOS-banken AS tilbyr banktjenester med vekt på bolig og eiendom. Banken er heleid av OBOS, og virksomheten har 50 ansatte. I OBOS-banken kan alle bli kunder, ikke bare OBOS-medlemmer.

I juli 2014 inngikk OBOS-banken en avtale med BNP Paribas om kjøp av bankens privatkundeportefølje i Norge. Porteføljen hadde en nominell verdi på ca. 2,0 milliarder kroner på avtaletidspunktet og bestod i hovedsak av utlån til personkunder. Kjøpet ble gjort for å gi OBOS-banken en god utlånsvekst i en tidlig fase, samt sikre bedre kapasitetsutnyttelse.

Utlån til personmarkedet var 7,6 milliarder kroner ved utgangen av 2014, mot 5,9 milliarder kroner året før. Utlån til bedriftsmarkedet utgjorde 8,1 milliarder kroner ved utgangen av året, mot 6,9 milliarder kroner året før.

Sparing i OBOS-banken (kr i mill.)



NÆRINGSEIENDOM

Totalt eier OBOS-konsernet om lag 565 000 kvadratmeter næringseiendom. OBOS Forretningsbygg AS har investert hovedsakelig i kontorer, kjøpesentre, hoteller, sykehus og skolebygg. Konsernet forvalter 2,6 millioner kvadratmeter næringseiendom gjennom Basale AS.

AKSJEINVESTERINGER

Markedsverdien på aksjeporteføljen til OBOS var 4,47 milliarder kroner ved årsskiftet. Aksjeinvesteringene viste et resultat før skatt på 634 millioner kroner, mot 199 millioner kroner i 2013. De største postene er i entreprenørselskapene Veidekke ASA, AF Gruppen ASA, samt i boligbyggeren BWG Homes ASA.

I mai og juni 2014 kjøpte OBOS samtlige aksjer i BWG Homes ASA. Dermed er BWG Homes-konsernet nå heleid av OBOS, og det er tatt av børs.

UTLEIEBOLIGER

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

FORSIKRING

OBOS Skadeforsikring AS selger bygningsforsikring til OBOS-konsernets forvaltningskunder, og har en markedsandel på nær 30 prosent av boliger forvaltet av OBOS-konsernet.

OBOS Skadeforsikring har fått innvilget utvidet konsesjon fra Finansdepartementet til også å gjelde salg av forsikring til privatpersoner. Oppstart for salg av privatforsikring er planlagt høsten 2015.

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 170 000 billetter til ulike kulturarrangementer i 2014.

SAMFUNNSENGASJEMENT

OBOS har som mål å støtte positive miljøtiltak i medlemmenes boområder, samt bidra til positive oppvekstvilkår for barn og unge. Sponsorvirksomheten er fordelt på ulike prosjekter lokalt, nasjonalt og internasjonalt.



Skeid og Grorud spilte på Nordre Åsen 5. juli 2015. Begge lagene støttes av OBOS. Foto: Anders Vindegg.

De største sponsoratene omfatter Skiforeningen, Norges Fotballforbund, Kirkens Bymisjon, SOS-Barnebyer, Granitrock, Norsk Folkemuseum, Den Norske Opera & Ballett, Det Norske Teatret, Rogaland Teater, Nationalteatret, Månefestivalen, BergenFest, Slottsfjellfestivalen, Skeid, Grorud IL, Lambertseter svømmeklubb, flerbrukshaller og kunstgressbaner.

I tillegg har OBOS en rekke mindre sponsoravtaler, og hvert år støtter OBOS små og store enkeltarrangementer på kultur- og idrettsfronten, samt ulike miljøtiltak i OBOS-borettslag, som støyskjermer, lekeplasser og grendehus.



OBOS har lenge bidratt til en SOS-barneby i Malawi. Fra 2015 støttes lokalsamfunnet rundt SOS-barnebyer med én million kroner i året. Foto: Nadia Frantsen.

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 i 2014 gjennomført en rekke konkrete prosjekter med tydelig miljøprofil i OBOS-regi. Blant annet ferdigstilte OBOS to nye boligprosjekter bygget i passivhusstandard; Etterstadtoppen borettslag med 38 leiligheter og Stenbråtlia borettslag med 34 rekkehusleiligheter.

Hovedkontoret og tre avdelingskontor ble Miljøfyrtårnsertifisert i 2014.

OBOS Forretningsbygg har siden 2001 redusert sitt energiforbruk med 279 GWh. I 2014 utgjorde reduksjonen 35 GWh. Disse tallene omfatter fellesarealer og leietakere i bygg som har felles måling.

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

OBOS skal investere i 650 GWh vannkraft innen 2020 for å dekke behovet for ren energi i forretningsbyggene og fellesarealene i OBOS-tilknyttede boligselskaper. OBOS bygger vannkraftverk gjennom Tyngdekraft AS, og det første anlegget ble åpnet sommeren 2015 i Kvitnodalen ved Sørfjorden i Hordaland.



Etterstadtoppen borettslag er Oslos første boligblokk med passivhusstandard. Leilighetene vil bruke omtrent halvparten så mye energi til oppvarming sammenlignet med tradisjonelle leiligheter. Foto: Jiri Havran.



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

—

www.obos.no

