

2. OBOS morselskap

2.1 Eierskap

OBOS er et medlemseid boligbyggelag. Enkelpersoner og juridiske personer kan bli andelseiere i laget. Ved utgangen av 2016 var det 416 800 betalende andelseiere i OBOS. Utviklingen i medlemsmassen de siste fem årene er vist i tabellen nedenfor.

	2016	2015	2013	2012	2011
Antall medlemmer	429 869	408 610	385 367	351 882	337 233
Skylder kontingent (1-3 år)	13 069	14 687	15 801	13 228	14 365
Betalende medlemmer	416 800	393 923	369 566	338 654	322 868

2.2 Historikk

OBOS ble etablert i 1929. Det var et nært samarbeid mellom OBOS og Oslo kommune om boligbygging fram til begynnelsen av 1980-årene.

I dag drives all virksomhet i åpen konkurranse med andre aktører i markedet.



* OBOS fikk 28 475 nye medlemmer i 2016 og hadde 416 800 medlemmer ved årets slutt.

2.3 Visjon

OBOS' visjon: «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». OBOS skal skape verdier gjennom å utøve samfunnsansvar, skape merverdi for medlemmene og oppnå lønnsom vekst over tid. Konsernet har fem hovedprioriteringer; OBOS skal ha fornøyde medlemmer og kunder, ta grønt ansvar, forvalte verdier, være best på bolig, bank og forsikring, samt utvikle byer og steder.

2.4 Formål

OBOS' vedtektsfestede formål er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, samt å forvalte boliger for andelseierne og drive annen virksomhet som kan være til beste for medlemmene.

2.5 Samvirkemodellen

OBOS er et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Samvirkemodellen er en viktig forutsetning for organisasjonens suksess i over 87 år. Viktige prinsipper for samvirkeforetak er idéen om frivillig og åpent medlemskap, demokratisk medlemskontroll, selvstendighet og uavhengighet.

I et samvirkeforetak er virksomheten hovedmålet, mens det i aksjeselskaper er den økonomiske fortjenesten som er hovedmålet. I OBOS blir overskuddet igjen i virksomheten, slik at formålet kan oppfylles, til beste for eierne og samfunnet. OBOS kan gi bidrag til bomiljøtiltak og til samfunnsnyttige formål. I et aksjeselskap går hele eller deler av overskuddet ut til eierne i form av utbytte. Som for andre virksomheter, er det også for et samvirkeforetak som OBOS avgjørende viktig å drive lønnsomt.

Et samvirkeforetak er ikke til salgs. Dette er en viktig forutsetning for en langsiktig og stabil virksomhet. OBOS har store aksjeposter i entreprenørselskapene Veidekke ASA og AF Gruppen ASA og JM AB. Dette eierskapet bidrar også til boligskaffingen, som er OBOS' hovedformål.

2.6 Verdier

OBOS skal være skikkelig, kvalitetsbevisst, offensiv, lønnsom og engasjert. Medlemmene, kundene og de ansatte må ha tillit til at OBOS kan holde det de lover. Virksomheten skal være samfunnsnyttig og bidra til den alminnelige velferdsutviklingen. OBOS skal være markedsorientert og skal kontinuerlig arbeide for å tilpasse virksomheten til medlemmenes og kundenes behov og etterspørsel. Det skal skje gjennom medarbeidernes kompetanse, kundeforståelse, markedsinnsikt, økonomiske forståelse og produktivitet. OBOS skal være preget av ærlighet, integritet og respekt for mennesker.

Det er bare gjennom overskudd på den årlige driften at OBOS kan skaffe nok egenkapital til den virksomheten bedriften driver. OBOS er konkurranseutsatt på alle sine forretningsområder. Derfor må alle ansatte erkjenne at det er viktig å drive med overskudd både for konsernet som helhet og for de enkelte avdelingene og datterselskapene.

2.7 Virksomheten i OBOS

OBOS er et boligbyggelag som eies av medlemmene. OBOS eier en rekke datterselskaper som er redskaper for å gi gode tilbud til medlemmene og for å oppnå best mulig økonomiske resultater. Betegnelsen OBOS-konsernet brukes for å omtale OBOS og datterselskapene, som i henhold til regnskapsloven avlegger et konsernregnskap.



* I 2016 utviklet OBOS en ny visjon for selskapet: OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmegling, eiendomsforvaltning, rådgivning, bankvirksomhet, utleie av eiendom og fornybar energi. Virksomheten foregår i Norge, Sverige og Danmark, men med størst aktivitet i Oslo-regionen. Hovedkontoret er i Oslo.

Det vises til avsnitt 3.2 for en nærmere beskrivelse av virksomhetsområdene i OBOS-konsernet.

2.8 Andelseiere og andelskapital

Ifølge boligbyggelagsloven og §1 i OBOS' vedtekter (sist endret 28. april 2014), er OBOS et andelslag med vekslende antall medlemmer og vekslende kapital. Andelseierne har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.

Andelskapitalen utgjør summen av de til enhver tid tegnede andelenes pålydende. Andelene er p.t. på kr 25, kr 50, kr 100, kr 200, kr 300, kr 400, kr 500 og kr 1 000. Årskontingenten er p.t. kr 200 pr. andel. Det ble innbetalt kontingent fra medlemmene på til sammen kr 82,1 mill. i 2016. Kommunal- og regionaldepartementet kan fastsette rammer for andelenes og årskontingentens størrelse, men de har så langt ikke gjort dette.

2.9 Forholdet mellom OBOS og borettslagene

Borettslag som er stiftet av OBOS og bygget for medlemmer i OBOS med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer, kalles tilknyttede borettslag (tidvis også kalt medlemslag). De tilknyttede borettslagene er selvstendige juridiske enheter. Det viktigste tilknytningspunktet er at OBOS-medlemmer har forkjøpsrett når brukte boliger i tilknyttede borettslag omsettes. Man må dessuten være medlem i OBOS for å kunne eie en slik bolig.

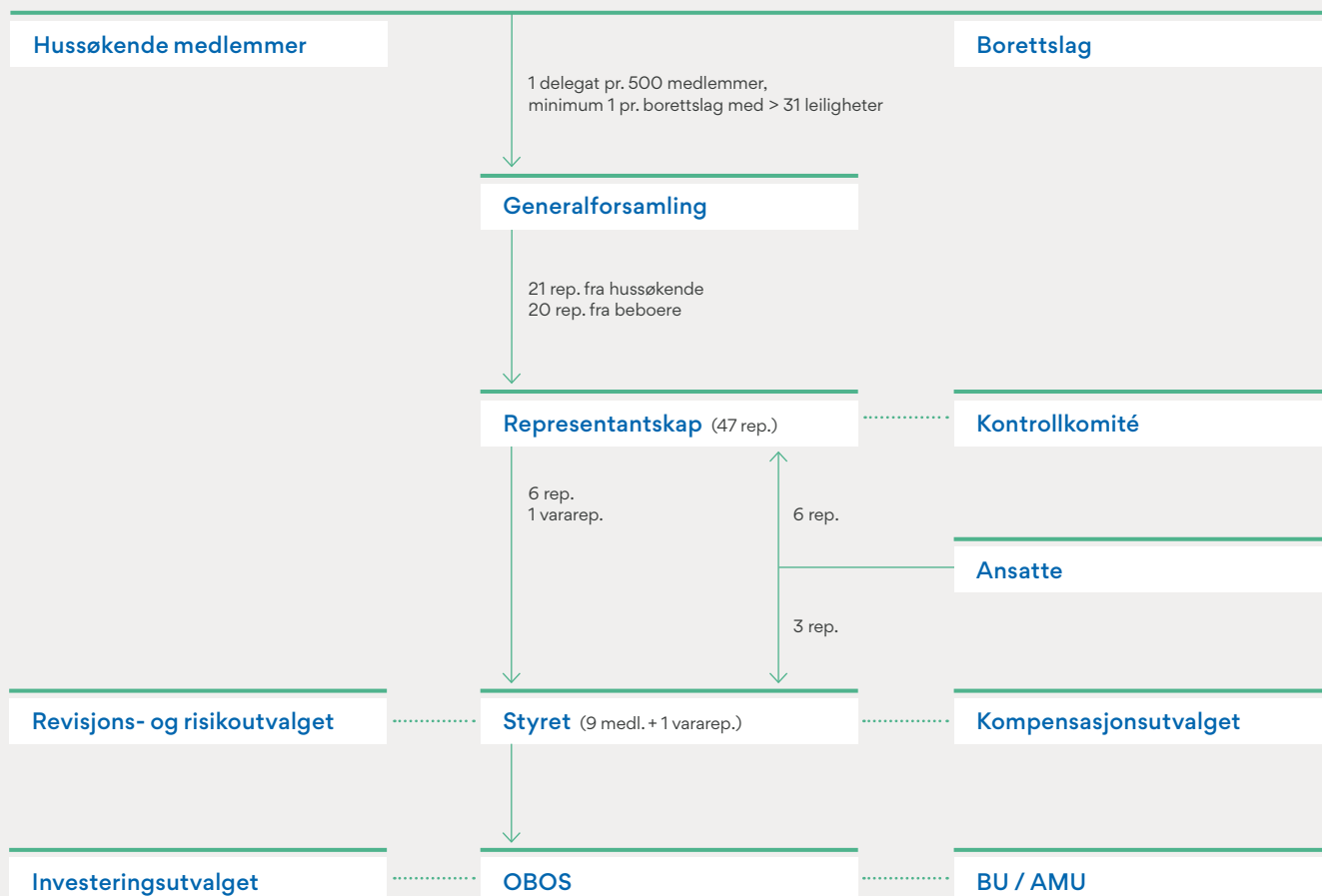
Tilknyttede borettslags forretningsføreravtale med OBOS kan sies opp.

Det vises til avsnitt 3.2.4 og kapittel 7 for en nærmere redegjørelse for OBOS' boligforvaltningsvirksomhet.

2.10 Organisasjon, ledelse og styre

2.10.1 Organisasjon

OBOS' styrende organer pr. 31.12.16



Ledelsen

Konsernsjef	Daniel Kjørberg Siraj
CFO/Konserndirektør økonomi og finans	Ove B. Haupberg
Konserndirektør konsernstab	Anne Elisabet Thurmann-Nielsen
Konserndirektør boligutvikling	Arne Baumann
Konserndirektør forvaltning og rådgivning	Morten Aagenæs
Konserndirektør næringseiendom	Nils Morten Bøhler
Konserndirektør bank, forsikring og eiendomsmegling	Boddvar Kaale
Konserndirektør digitale tjenester	Cathrine Wolf Lund

2.10.2 Kontrollorganer i OBOS

Kontrollorganene består av generalforsamling, representantskap, kontrollkomité samt styret med eget revisjonsutvalg.

Generalforsamling

Det velges én delegat til den årlige generalforsamlingen pr. 500 medlemmer, minimum én pr. borettslag med mer enn 31 leiligheter.

Representantskap

Generalforsamlingen velger 41 av representantskapets 47 medlemmer, fordelt på 21 representanter for de boligsøkende med 9 vararepresentanter og 20 for beboerne med 8 vararepresentanter. De boligsøkende medlemmene i representantskapet skal alltid være i flertall. I tillegg velger de ansatte seks representanter og seks vararepresentanter. Alle 23 vararepresentanter pluss styret og ledelsen har møte og talerett. Det vises til årsrapporten for oversikt over representantskapets medlemmer. Svein Sandnes er representantskapets ordfører.

Kontrollkomité

Kontrollkomitéen består av Svein Sandnes (leder), Stein Botilsrud, Kari Gjestebø og Knut J. Nielsen.

Styret

Lars Buer (leder)	Styremedlem fra 2008
Inger Stray Lien (nestleder)	Styremedlem fra 2008
Lisbeth Dyrberg	Styremedlem fra 2010
Torger Reve	Styremedlem fra 2014
Bjørn Frode Skaar	Styremedlem fra 2015
Roar Engeland	Styremedlem fra 2016
Tove Heggelund (ansattes representant)	Styremedlem fra 1998
Tove Bjørnstad (ansattes representant)	Styremedlem fra 2013
Lars Ørjan Reinholdsson (ansattes representant)	Styremedlem fra 2015
Ingrid Iversen	Varamedlem fra 2015

Kontrollorganer i OBOS Finans Holding konsern

Det er en felles kontrollkomité for OBOS Finans Holding AS, OBOS-banken AS, OBOS Boligkreditt AS, OBOS Forsikring AS og OBOS Factoring AS.

2.11 Ekstern revisor

Ekstern revisor for OBOS-konsernet er PwC AS.

PwC har revidert regnskapene for selskapene i OBOS-konsernet siden 01.06.94, med unntak av regnskapene for OBOS Forretningsbygg AS, som de overtok revisjonen av fra 2. kvartal 1996.

2.12 Regnskap og skatt

Boligbyggelag er regnskapspliktige i henhold til § 1-2 punkt 8 i regnskapsloven av 17. juni 1998.

OBOS utarbeider konsernregnskap som en del av årsregnskapet. Delårsrapportering skjer kvartalsvis, men kvartalsregnskapene revideres ikke. OBOS skattelegges som et samvirkeforetak, som innebærer en bedriftsbeskatning på 25 prosent av skattemessig resultat. I tillegg betales det 0,15 prosent formuesskatt.

OBOS har fra og med 2015 utarbeidet konsernregnskapet etter IFRS regnskapsprinsipper.