

Redegjørelse for
eierstyring



og
selskapsledelse

Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

OBOS følger «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» av 17. oktober 2018 (Anbefalingen). Anbefalingen er primært laget for børsnoterte selskaper, men OBOS har valgt å legge prinsippene i anbefalingen til grunn for sin utøvelse av eierstyring og selskapsledelse så langt det er relevant for virksomheten.

Styret har ansvar for at OBOS har god eierstyring og selskapsledelse. Det er utarbeidet instruksjoner for styret, revisjons- og risikoutvalget, kompetanse- og godtgjørelsesutvalget, investeringsutvalget og for konsernsjefen. Styret gjennomgår årlig de vedtatte instruksjoner og retningslinjer, og evaluerer etterlevelsen.

I det følgende redegjøres det for tilpasningen til Anbefalingen. For detaljer henvises det til obos.no der vedtekter og annen selskapsinformasjon er tilgjengelig.

Virksomhet

Boligbyggelaget OBOS eies av 454 442 medlemmer, også kalt andelseiere. OBOS skal til enhver tid oppfylle lovkravene som er satt til virksomheten. OBOS har også konsesjon til å drive finans- og eiendomsmeglingsvirksomhet under tilsyn av Finanstilsynet.

Vedtektenes formålparagraf lyder: «Lagets hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte å forvalte boliger for andelseierne». Foruten boliganskaffing kan OBOS også «drive annen virksomhet til beste for andelseierne». Formålparagrafen skal sikre eierne kontroll med virksomheten og dens risikoprofil uten at den begrenser styrets eller ledelsens muligheter til å gjennomføre strategiske og kommersielt riktige beslutninger innenfor det definerte formålet. Enhver forretningsmessig transaksjon som foretas internt i konsernet eller mot eksterne parter, foregår etter prinsippet om armlengdes avstand og gjennomføres etter markedsmessige vilkår. Store transaksjoner forelegges alltid styret for behandling.

Styret fastsetter mål, strategier og risikoprofil for virksomheten i OBOS i tråd med vedtekter, vedtatte instruksjoner og retningslinjer samt visjonen «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». Mål, strategier og risikoprofil evalueres og følges opp løpende.

Verdiskapingen i OBOS omfatter et utstrakt samfunnsengasjement og samfunnsansvar. Det er utarbeidet en miljøstrategi, og OBOS' verdigrunnlag og etiske retningslinjer er grunnleggende prinsipper for styring av virksomheten. Det vises til eget kapittel i årsrapporten for utfyllende informasjon om utøvelsen av samfunnsansvar.

OBOS er organisert i seks forretningsområder; boligutvikling, forvaltning og rådgivning, næringseiendom, digitale tjenester, bank og eiendomsmegling samt aksjeinvesteringer og forretningsutvikling. I tillegg kommer støttefunksjonene økonomi og finans og konsernstab.

Selskapskapital og utbytte

Kapitalstrukturen søkes til enhver tid tilpasset virksomhetens mål, strategi og risikoprofil. Den langsiktige målsetningen er å forvalte OBOS' ressurser slik at det blir mest mulig fordelaktig for andelseierne. Egenkapitalen per 31. desember 2018 var 22 531 millioner kroner, tilsvarende en egenkapitalandel på 27,0 prosent. Styret vurderer dette som tilfredsstillende.

OBOS er et selvfinansierende foretak, og betaler ikke utbytte til andelseierne. Styret har ingen fullmakt til å gjennomføre kapitalutvidelser.

Likebehandling av andelseiere og transaksjoner med nærstående

Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like retter og plikter i boligbyggelaget, så langt framtid ikke følger av loven. Andelseierne betaler en årlig kontingent som fastsettes på ordinær generalforsamling. Hver andelseier kan bare eie én andel i boligbyggelaget, og denne kan ikke eies sammen med andre. Juridiske personer kan også eie andeler, men OBOS kan ikke eie andeler i seg selv.

Omsettelighet

OBOS er et boligbyggelag og eies av sine medlemmer (andelseiere). Andelene er ikke fritt omsettelige. En andel kan ikke overføres til andre uten samtykke fra boligbyggelaget. Samtykke kreves likevel ikke når en andel overføres etter vedtektenes § 4. Vedtektenes finnes på obos.no. Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende skriftlig melding til OBOS.

Generalforsamling og representantskap

Andelseierne utøver den høyeste myndighet i OBOS gjennom generalforsamlingen. En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt skriftlig til styret innen 1. april.

Ordinær generalforsamling gjennomføres innen 1. juli hvert år. Andelseierne representeres på generalforsamlingen ved delegerte. Delegerte velges etter egne regler. Disse er beskrevet i vedtektenes § 8. Generalforsamling innkalles av styret. Skriftlig innkalling med saksdokumenter sendes til de valgte delegater med minst åtte dagers varsel. Dette er i henhold til § 43 i lov om boligbyggelag og vedtektenes § 7. Generalforsamlingen ledes av representantskapets ordfører, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Med de unntak som følger av loven eller vedtektenes, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet, også om møteleder ikke har stemmerett. Årsregnskapet legges fram på generalforsamlingen med uttalelse fra representantskapet om godkjenning og anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

Styrets leder og konsernsjef plikter å være til stede på generalforsamlingen og har tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett, med mindre de er valgt som delegerte. Det føres protokoll hvor alle vedtak og stemmetall føres inn. Selskapet offentliggjør at generalforsamling er avholdt i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Andelseiere kan kontakte OBOS for utskrift av generalforsamlingsprotokollen.

Generalforsamlingen i 2018 ble avholdt 14. mai. Alle vedtak ble fattet i tråd med styrets og valgkomitéens innstillinger.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det mener det er nødvendig, og skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det kreves av revisor, leder av representantskapet eller minst én tjuendedel av andelseierne. Kravet må være skriftlig og gjelde et klart angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen én måned etter at kravet er framsatt. Det ble ikke avholdt ekstraordinær generalforsamling i 2018.

Representantskapets oppgaver og myndighet

OBOS skal ha et representantskap som skal føre tilsyn med at boligbyggelagets formål fremmes i samsvar med

gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Til dette velger representantskapet en kontrollkomité bestående av tre medlemmer og ett varamedlem. Representantskapet velger leder av kontrollkomitéen, mens komitéen selv velger sin nestleder.

Representantskapet har utarbeidet instruks for kontrollkomitéens virksomhet.

Representantskapet skal bestå av 47 medlemmer og 23 varamedlemmer, hvorav 41 medlemmer og 17 varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Representantskapsmedlemmer valgt av generalforsamlingen velges for to år, og varamedlemmer velges for ett år. Medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. De ansatte i OBOS og i heleide datterselskaper av OBOS har rett til å oppnevne inntil seks medlemmer med seks varamedlemmer. Ønsker ikke de ansatte å oppnevne medlemmer og varamedlemmer, velges disse av generalforsamlingen.

Representantskapet skal avgi uttalelse til generalforsamlingen om årsregnskapet, og styrets forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap bør godkjennes. Styret innhenter representantskapets uttalelse i saker som behandles på generalforsamling. Representantskapet velger boligbyggelagets styre med varamedlemmer, med unntak av de ansattes representanter, samt innstiller på valg av valgkomité for styrevalg og godtgjørelse til styremedlemmer, representantskapets medlemmer, kontrollkomité og revisor. Oversikt over medlemmer av representantskapet, styret og komitéer finnes på sidene 134–139.

Styret innkaller representantskapet for konstituering innen 14 dager etter generalforsamlingen. Representantskapet velger selv sin ordfører og øvrige tillitsvalgte. Alle velges for ett år av gangen. Styrets medlemmer, daglig leder og revisor kan møte og har tale- og forslagsrett i representantskapet, men ikke stemmerett.

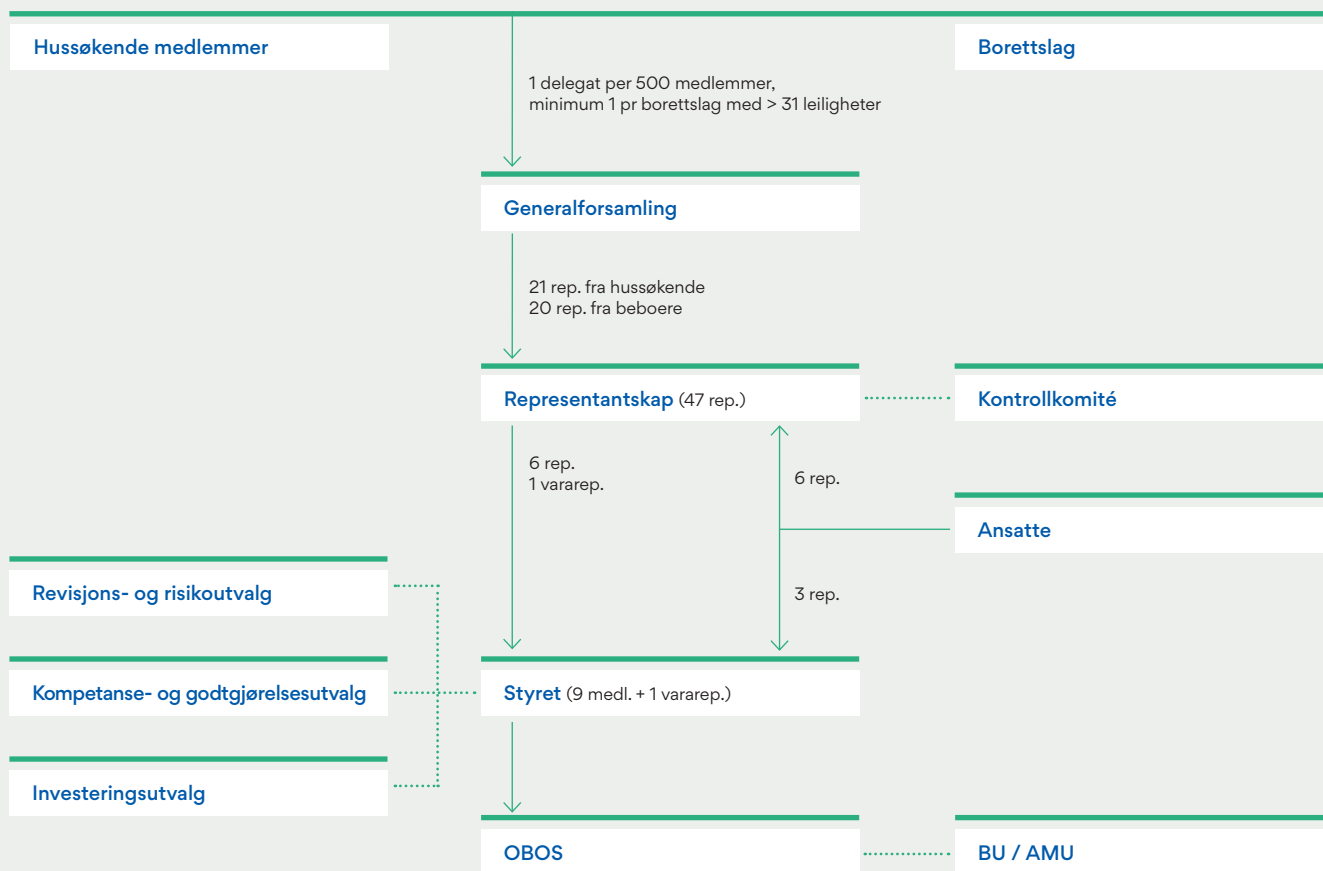
Representantskapet er vedtaksdyktig når minst 26 medlemmer er til stede. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for beslutningen må likevel utgjøre minst 17 medlemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet. Stemmelikhet ved valg avgjøres likevel ved loddtrekning. Det føres protokoll over representantskapets forhandlinger. Blir et medlem av representantskapet valgt til styreverv i OBOS, må medlemmet tre ut av representantskapet.

Representantskapet har avholdt fem møter i løpet av 2018.

Valgkomité

Ordningen med valgkomité er fastsatt i vedtektenes § 11. Etter innstilling fra foregående års komité, velger generalforsamlingen en valgkomité bestående av syv medlemmer

OBOS' styrende organer per 31.12.18



og to varamedlemmer. Et åttende medlem med varamedlem oppnevnes av styret. Tre av komitéens valgte medlemmer og ett varamedlem må være boende andelseiere. Fire medlemmer og ett varamedlem må være bolig-søkende andelseiere. Denne valgkomitéen («store valgkomité») innstiller til neste års generalforsamling på valg av medlemmer og varamedlemmer til representantskapet og foretar trekning av delegerte fra tilknyttede borettslag til generalforsamlingen, samt innstiller til representantskapet på godtgjørelse for styremedlemmer, representantskapets medlemmer, kontrollkomité og revisor.

I tillegg velger representantskapet en valgkomité bestående av fem medlemmer («lille valgkomité») som innstiller på valg av styremedlemmer. Oversikt over medlemmer i valgkomitéen valgt av representantskapet finnes på side 139.

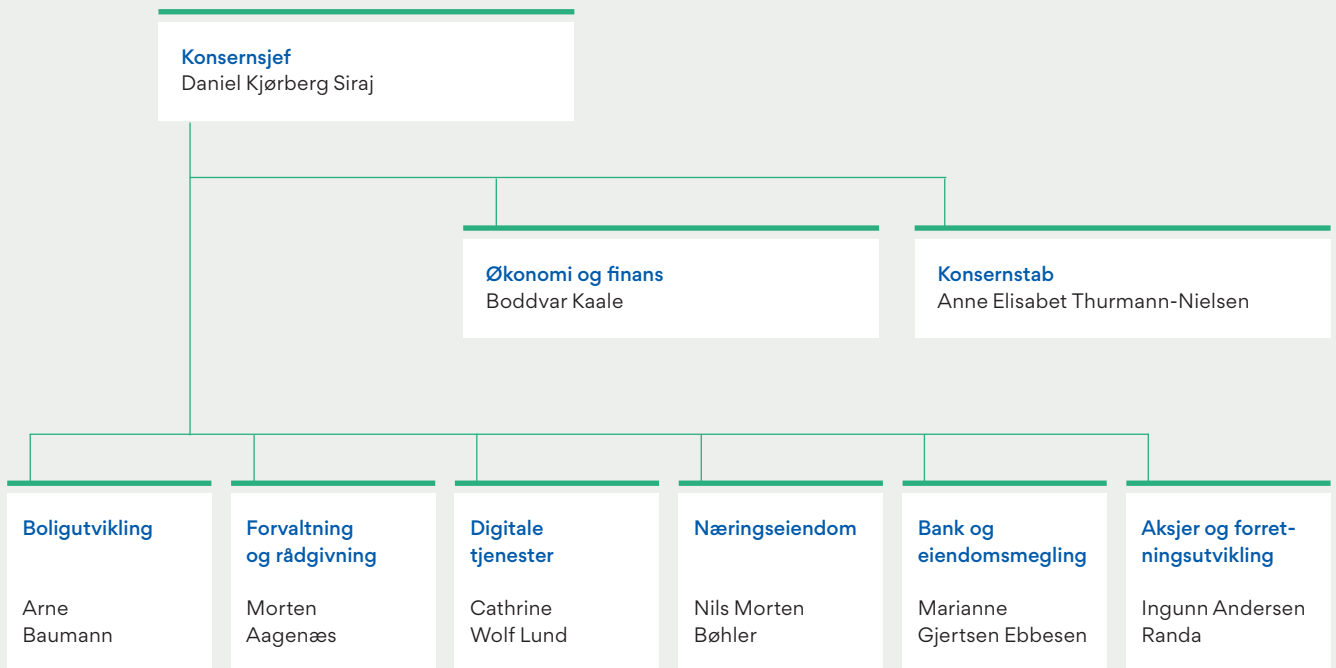
Styrets sammensetning og uavhengighet

Styret skal bestå av styreleder og inntil åtte andre medlemmer med ett varamedlem. Representantskapet velger styreleder og fem styremedlemmer med ett varamedlem som alle skal være uavhengige av OBOS' ledelse. Valgperioden er på ett år.

Blant og av de ansatte i OBOS og i heleide datterselskaper av OBOS, kan det samlet velges inntil tre medlemmer, eller opptil én tredjedel av styremedlemmene, med varamedlemmer. Styremedlemmer valgt av de ansatte, velges for en periode på to år. Hvis de ansatte ikke ønsker å oppnevne medlemmer, velges disse av representantskapet.

Styret velger selv nestleder. Styrets leder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap tegner boligbyggelagetets firma. Styret kan gi prokura. For nærmere presentasjon av styret, se side 134.

OBOS-konsernet



Styrets arbeid

Styrets oppgaver er fastsatt i norsk lov og omfatter det overordnede ansvaret for forvaltningen av OBOS og tilsyn med den daglige ledelse og virksomheten. Virksomheten skal drives i samsvar med Anbefalingen og gjeldende vedtekter, lover og regler.

Styrets rolle, ansvar og arbeidsoppgaver er fastsatt i egen styreinstruks. Konsernsjefens oppgaver og plikter overfor styret er også fastsatt i styreinstruksen. Styrets medlemmer og ledende ansatte skal underrette styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en transaksjon eller avtale som inngås av OBOS. Det er fastsatt eget regelverk for investeringer og bierverv for ledende ansatte.

Styret fastlegger en årlig møte- og arbeidsplan som omfatter både strategiarbeid, organisasjons- og

utviklingsspørsmål samt kontrollarbeid. Styret evaluerer årlig sitt arbeid og sin kompetanse.

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen av, og kontrollen med OBOS' anliggender tilsier. I 2018 hadde styret 14 møter. Ett av møtene ble etterfulgt av et styre-seminar. Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret skal kunne treffe en beslutning, kreves det flertall blant de frammøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen. Konsernsjefen har rett til å delta i styremøter med tale- og forslagsrett, men har ikke stemmerett.

Ledelsen i OBOS



Fra venstre: Marianne Gjertsen Ebbesen, Arne Baumann, Daniel K. Siraj, Cathrine Wolf Lund, Morten Aagenæs, Boddvar Kaale, Nils M. Bøhler, Ingunn Andersen Randa, Anne Elisabet Thurmann-Nielsen

Foto: Thomas Ekström

Revisjons- og risikoutvalg

Revisjons- og risikoutvalget er et underutvalg av styret, og skal virke som et saksforberedende og rådgivende arbeidsutvalg for styret i utøvelsen av styrets ansvar for regnskapsrapportering, revisjon, intern kontroll og den samlede risikostyringen. Styret har fastsatt en egen instruks for revisjons- og risikoutvalgets arbeid. Revisjons- og risikoutvalgets medlemmer velges av og blant styrets medlemmer.

Per 31. desember 2018 består revisjons- og risikoutvalget av Heidi Ulmo (leder), Rina Brunsell Harsvik og Bjørn Frode Skaar. Revisjons- og risikoutvalgets medlemmer tilfredsstillt kravene til uavhengighet og kompetanse slik det er angitt i Anbefalingen. CFO og OBOS' valgte revisor deltar i revisjons- og risikoutvalgets møter. Revisjons- og

risikoutvalget har avholdt ti møter i 2018. Protokoll fra revisjons- og risikoutvalgets møter sendes til styret.

Kompetanse- og godtgjørelsesutvalg

Styret har oppnevnt et kompetanse- og godtgjørelsesutvalg valgt av og blant styrets medlemmer. Styret har fastsatt egen instruks for utvalget, som skal virke som et forberedende og rådgivende organ for styret og konsernsjef. Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget innstiller til styret på konsernsjefens godtgjørelse og er et rådgivende organ for konsernsjefen når det gjelder kompensasjon for medlemmer i konsernledelsen. Utvalget overvåker arbeidet med kompetanse- og lederutvikling i OBOS-konsernet, og rådgir styret og konsernsjef i spørsmål vedrørende ledervurderinger og planer for etterfølgere av ledere.

Per 31. desember 2018 består kompetanse- og godtgjørelsesutvalget av Roar Engeland (leder), Inger Stray Lien og Torger Reve. Konsernsjef og konserndirektør for konsernstab deltar i utvalgets møter. Utvalget har avholdt fire møter i 2018.

Investeringsutvalg

Styret har oppnevnt et investeringsutvalg valgt av og blant styrets medlemmer. Styret har fastsatt egen instruks for investeringsutvalgets arbeid. Investeringsutvalget skal virke som saksforberedende organ for investeringssaker som i henhold til vedtatte fullmaktsrammer skal behandles i styret. Investeringsutvalget skal støtte styret i utøvelsen av styrets ansvar for kapitalallokering til virksomhetsområdene, og bidra til at styret har oversikt over konsernets samlede finansielle løfte- og bæreevne.

Per 31. desember 2018 består investeringsutvalget av Torger Reve (leder), Roar Engeland og Eva Eriksson. Konsernsjef og CFO deltar i utvalgets møter. Investeringsutvalget har avholdt fem møter i 2018. I tillegg er avklaring av enkelte saker gjennomført per epost. Protokoll fra investeringsutvalgets møter sendes til styret.

Risikostyring og intern kontroll

Det tilligger styret å påse at OBOS har god intern kontroll og systemer for risikostyring i sin virksomhet. Styret fastsetter rammene for forretningsområdenes risikoappetitt. Styret får periodisk rapportering som omfatter operasjonell status, samt ledelsens vurdering av utviklingen i risikofaktorer av betydning og håndtering av disse. Styret har lagt opp til årlig gjennomgang av rutiner for håndtering av risiko, fullmakter og rapportering. Internkontrollen bygger på konsernets verdigrunnlag og etiske retningslinjer. For risikorapportering anvendes anerkjent rammeverk og metodikk.

Godtgjørelse til styret

Valgkomiteén framsetter forslag til generalforsamlingen om honorar til styret. Godtgjørelsen skal reflektere styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og virksomhetens kompleksitet. Godtgjørelsen til styret er ikke resultatavhengig. Honorar til styremedlemmer for særskilte oppgaver i tillegg til styrevervet skal forelegges styret for godkjenning.

Godtgjørelse til ledende ansatte

Styret har fastsatt retningslinjer for godtgjørelse, inkludert bonusordninger, til ledende ansatte. Det henvises til kompetanse- og godtgjørelsesutvalgets redegjørelse på side 136 i årsrapporten. For informasjon om godtgjørelse til styremedlemmer og ledende ansatte vises det til note 4 til regnskapet.

Informasjon og kommunikasjon

OBOS legger vekt på åpenhet og likebehandling av aktørene knyttet til informasjon og kommunikasjon om

resultatutvikling, framtidsutsikter og andre relevante forhold. Det er definert hvem som er talspersoner i ulike saker. OBOS har beredskapsplan for håndtering av media i saker av spesiell karakter.

OBOS offentliggjør informasjon om viktige hendelser som har relevans for kapitalmarkedene og andre interessenter, gjennom Oslo Børs' informasjonssystemer. OBOS følger Oslo Børs' IR-anbefaling av 1. mars 2017 så langt det er relevant for virksomheten.

Investorinformasjon finnes på egne sider på obos.no. IR-sidene omfatter foruten delårsrapporter og årsrapporter, også analyser og investorpresentasjoner samt konsernets finansstrategi. Konsernets utstedte obligasjonslån er notert på markedsplassen Nordic ABM. Dokumentasjon for utestående obligasjonslån finnes på IR-sidene. Konsernet rapporterer finansiell informasjon hvert kvartal gjennom Oslo Børs' informasjonssystemer. Åpne investorpresentasjoner avholdes halvårlig og er også tilgjengelige som webcast-sendinger.

Selskapsovertakelse og oppløsning

Hver andelseier kan bare eie én andel i boligbyggelaget, og en andel kan ikke overføres til andre uten samtykke fra laget. Det innebærer at det ikke er mulig å framsette overtakelsestilbud for deler eller hele boligbyggelaget.

Vedtak om frivillig oppløsning av boligbyggelaget må treffes på to generalforsamlinger etter hverandre med minst fire ukers mellomrom. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamlingen. Vedtak om oppløsning må treffes med minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene og skal for øvrig skje i henhold til bustadsbyggjelagslova kap. 10.

Revisor

Statsautorisert revisor velges av generalforsamlingen. Styrets revisjons- og risikoutvalg skal konsulteres ved valg av revisor, og utvalgets uttalelse skal følge innstillingen til generalforsamlingen. Revisor skal møte i representantskapet og på generalforsamlingen dersom det skal behandles saker som gjør dette nødvendig. Utover dette har revisor rett til å være til stede.

Revisor presenterer årlig en plan for gjennomføring av revisjonsarbeidet for revisjons- og risikoutvalget. Revisor har gitt styret en skriftlig bekreftelse på at uavhengighetskravet er oppfylt.

Styret har fastsatt retningslinjer for ledelsens adgang til å benytte revisor til andre tjenester enn revisjon. Revisjons- og risikoutvalget skal påse at de til enhver tid gitte retningslinjer følges. Godtgjørelse til revisor er omtalt i note 4 til regnskapet, og orienteres om i ordinær generalforsamling.

Styret i OBOS



Roar Engeland (1960), styreleder

Magister i filosofi fra Universitetet i Oslo, MBA fra INSEAD (Frankrike) og uteksaminert fra Hærens Krigsskole. Offiser i Hæren fra 1980–1990. Har deretter bakgrunn fra McKinsey & Company, som konserndirektør med ansvar for strategiutvikling og M&A i Orkla, samt som adm. direktør for Orklas investerings- og eiendomsvirksomhet. Har bred erfaring som styreleder og -medlem i industri-, investerings- og eiendomsselskap, inkludert som styreleder i Fornebu Utvikling ASA og i BWG Homes. I dag egen virksomhet i Alfa Nord.



Torger Reve (1949)

PhD fra Northwestern University, USA. Professor i strategi og industriell konkurransevne ved Handelshøyskolen BI, hvor han også var rektor i to perioder. Han har tidligere vært professor ved Norges Handelshøyskole og adm. direktør for Stiftelsen for Samfunns- og næringslivsforskning (SNF), Bergen. Han har utgitt 13 bøker. Reve arbeider mye i Kina, er en mye brukt foredragsholder og har bred styreefaring.



Inger Stray Lien (1948), nestleder

Sivilarkitekt fra NTH (NTNU). Hun har konsulenterfaring fra AspanViak og har arbeidet for Norges Naturvitenskapelige forskningsråd (NFR) – blant annet med program for byggesektoren. Hun har vært adm. direktør ved Arkitekthøgskolen i Oslo (AHO), ass. universitetsdirektør ved Universitetet i Oslo (UiO) og hatt en rekke styreverv i kultursektoren og universitets- og høgskole-sektoren. Stray Lien ble pensjonist i 2017, men har fortsatt flere styreverv og engasjementer – blant annet for Oslo kommune, Kunnskapsdepartementet og Universitetet i Bergen.



Eva Eriksson (1959)

Sivilingeniørutdannelse fra Kungliga Tekniska Högskolan. Hun har blant annet jobbet som VD for Norgani Hotels, vært med i konsernledelsen for JM og har ellers hatt flere lederposisjoner i ulike utbyggingselskap. Eriksson har bred erfaring fra styreverv i virksomheter innen eiendomsbransjen både i Sverige og Norge. Hun er for tiden styreleder i Hansan og styremedlem i Fabege.



Bjørn Frode Skaar (1968)

Cand.jur. fra Universitetet i Bergen. Har bred erfaring fra forvaltning og drift av fast eiendom, både tradisjonelle utleiebygg og kjøpesentre. Han har også erfaring som styreleder i bl.a. Bjånes Fjordboliger, Stor-Bergen Boligbyggelag og Kvam Kraftverk. Skaar er i dag partner og leder av Wikborg Reins Bergenskantor, og er tilknyttet firmaets kompetansegruppe for næringsseiendom.



Heidi Ulmo (1972)

MSc i International Accounting and Finance fra London School of Economics, siviløkonom fra University of Strathclyde, Glasgow, og utdannet Chartered Financial Analyst (CFA). Tidligere konserndirektør Økonomi og finans i Hafslund ASA og Director Corporate Finance i DNB Markets. Før det var hun CFO i Infratek ASA, ansvarlig for investor relations og konsernstrategi i Hafslund, samt har erfaring fra Carnegie Investment Bankings corporate finance avdeling i Oslo, PwC i London og McKinsey. Er i dag konserndirektør Økonomi og Finans, CFO, i Hafslund E-CO AS.



Rina Brunsell Harsvik (1969) varamedlem

Cand.mag i statsvitenskap fra Universitetet i Oslo. Bred erfaring fra eiendoms- og byutvikling som leder av Byutviklingskomiteen i Oslo, kommunikasjonsdirektør i Entra eiendom og Forsvarsbygg. Hun har lang styreerfaring, blant annet som styreleder i Arkitekt- og designhøgskolen i Oslo. Hun er i dag seniorrådgiver i COWI med bærekraftig byutvikling som hovedområde. Valgt som ny, fast møtende vararepresentant i styret.



Nina Hoff Haraton (1968) ansattrepresentant

Ex.Phil fra Universitetet i Oslo, med etterutdanning innen inkassofaget. Har inkassobevilgning fra Finanstilsynet. Haraton har jobbet i OBOS siden 1988, først som saksbehandler for Innbetalingservice i OBOS, deretter som saksbehandler/bevillingshaver i Hammersborg Inkasso AS. Er hovedtillitsvalgt i Handel og Kontor i OBOS.



Lars Örjan Reinholdsson (1963), ansattrepresentant

Utdannet agronom og blomsterdekoratør. Tok fagbrev som tømrer i 1998. Reinholdsson har jobbet i Block Watne siden 1995 og er hovedtillitsvalgt i Block Watne. Han sitter også i styret i Block Watne og MF fond.



Tove Heggelund (1963), ansattrepresentant

Bedriftsøkonom fra Handelshøyskolen BI. Hun har vært forvaltningskonsulent og regnskapskonsulent i OBOS og har også vært tillitsvalgt og klubbleder for Handel og Kontor i OBOS. I dag er hun regnskapsleder i bedriften.



Daniel Kjørberg Siraj (1975), konsernsjef

Utdannet jurist fra Universitetet i Oslo. Han begynte i juridisk avdeling i OBOS i 2004, og var først advokatfullmektig og siden advokat. Har senere blant annet vært direktør for strategi og forretningsutvikling og adm. direktør i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebulandet. Kjørberg Siraj ble utnevnt til visekonsernsjef i OBOS i november 2014 og tiltrådte som konsernsjef 1. oktober 2015.

Erklæring om retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS

Overordnede retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte

I henhold til anbefaling fra Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse og i henhold kravene i allmennaksjeloven, skal styret i allmennaksjeselskaper utarbeide en erklæring om retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte. OBOS ønsker så langt det er praktisk mulig å følge disse retningslinjene, selv om de ikke gjelder for boligbyggelag.

I tråd med selskapets verdier og strategidokument legges det vekt på at OBOS skal være en attraktiv arbeidsplass som kan tiltrekke seg og beholde de best kvalifiserte medarbeiderne, dvs. mennesker som presterer, utvikler seg og lærer. For å oppnå målene må selskapet kunne tilby konkurransedyktige betingelser uten å være lønnsledende og et godt arbeids- og læringsmiljø med gode utviklingsmuligheter for medarbeiderne.

Fastsettelse av lønn til ledende ansatte

Det er styrets ansvar å fastsette konsernsjefens betingelser etter innstilling fra styrets kompensasjonsutvalg. Kompensasjonsutvalget er et rådgivende organ for konsernsjefen når det gjelder lønnsfastsettelse for selskapets ledergruppe. Utvalget skal bidra til å sette sammen kompensasjonspakker som er attraktive både på kort og lang sikt, og slik at de skaper likevekt mellom risiko og muligheter. Kompensasjonsutvalget oppnevnes av styret i OBOS og består av tre av styrets medlemmer.

I tillegg til den faste årslønnen har konsernledelsen enten firmabil eller fast bilgodtgjørelse, samt at selskapet dekker utgifter til telefoni, internett og avisabonnement. Konsernsjef og øvrige ledere i OBOS innehar en del interne styreverv. Det ytes ingen godtgjørelse for disse styrevervene.

Redegjørelse for resultatlønnsordningen

Hovedelementet i godtgjørelsesordningen skal være den faste grunnlønnen. For konsernsjef og de øvrige deltakerne

i konsernets ledergruppe er det etablert en resultatlønnsordning som er oppad begrenset til 30 prosent av den faste årslønnen. I tillegg gis konsernsjefen mulighet til å gi 5 prosent ekstra bonuspotensial til den eller de i konsernledelsen som står overfor større og konkrete utfordringer som det er viktig for konsernet at løses på en god måte det kommende året. Det samme kan styret gjøre for konsernsjefen.

Det er kun OBOS-banken AS og OBOS Factoring AS som er omfattet av Forskrift om godtgjørelses-ordninger i finansinstitusjoner. For ledere i disse selskapene skal den variable godtgjørelsen knyttet til foretakets resultater bygge på en måleperiode på minst to år. Av totalt oppnådd bonus kan 50 prosent utbetales ved utløp av måleperioden. De øvrige 50 prosent er bundne midler og kan utbetales jevnt fordelt med 1/3 over en periode på minst tre år. I løpet av treårsperioden skal de bundne midlene være gjenstand for en verdijustering.

Den variable godtgjørelsen er basert på en kombinasjon av måloppnåelsen til hele OBOS, vedkommende leders forretningsenhet og en individuell vurdering av den enkelte leders bidrag til måloppnåelse. Det er et hovedprinsipp at resultatavhengig godtgjørelse ikke skal bidra til kortsiktige disposisjoner som kan være skadelige for selskapet.

Spesifikasjoner om totalt oppnådd bonus, utbetalt bonus og bundne midler er gitt i note 5.

Redegjørelse om pensjons- og forsikringsordninger

Konsernsjef og enkelte i ledergruppen har en usikret pensjonsavtale som gir en pensjonsytelse for pensjonsgrunnlag ut over 12 G. I denne avtalen ligger en rett for konsernsjefen til å fratruke ved fylte 65 år og en plikt til å fratruke fra denne alder dersom styret ønsker det. For de øvrige lederne med individuelle pensjonsavtaler inntreffer denne rett/plikt fra fylte 62 år. Opptjeningstiden for tilleggspensjonen er minimum 5 år, med full opptjening etter 30 år.

Representantskapet 2018–2019

Boende representanter:

Anne Mette Hyrve
Signe K. Nordbø
Gaute Holmin
Sven Arne Nielsen
Bjørn Sandhaug
Hege Aarethun
Ali Kousha
Ingerid Furuly
Grete Grønli Mathisen
Geir Pedersen
Geir Audun Andersen
Carl Aa. Stephansen
Torill Løvlien
Hege Handberg
Jon Elvenes
Terje Haugan
Leila el Aqil
Torunn Hjelmtveit
Trond S. Andersen
en representant har trukket seg i perioden

Boende vararepresentanter:

Odd Vågsmyr
Arnhild Løndal
Vidar Haugan
Jeanette Clausen
Kariuki Mukuria
Øyvind Kikur
Audun Kristiansen
Farshad Mohseni

Ikke-boende representanter:

Finn Dyrkorn
Eli Selstad
Rune Thuv
Dag Rune Arntsen
Litt-Woon Long
Elisabeth Bache Tengs
Christian Hellevang
Halvor Moen
Eivind Sælid
Tine Lillemoen Askklund
Stein Botilsrud
Cathrine Mannsåker
Inger Troland
Carsten Hilstrøm
David Khader Azar
Reidunn Jarrett
Christoffer Wiig
Kari Gjestebø
Miguel da Luz
Gunhild Lind
Espen Pay

Ikke-boende vararepresentanter:

Lena E. Bygballe
Trude Lea
Gunnar Leganger
Bettina Otto
Nazim Jamil
Christian Fredrik Birkely
May Britt Tabak
Svein Gjermundnes
Andreas Strime Christensen

Ansattes representanter:

Ragnhild Sørli
Betty Grønset
Tove Bjørnstad
Sølvi Halvorsen
Vibeke Huyh
Renate Magnus

Ansattes vararepresentanter:

Miriam Ramsøy
Daniel Walter
Lajla Sørseth
Heidi Ryen
Irene Laham
en representant har sluttet i OBOS og trukket seg

Styret:

Roar Engeland
Inger Stray Lien
Torger Reve
Bjørn Frode Skaar
Eva Eriksson
Heidi Ulmo
Lars Ørjan Reinholdsson
Tove Heggelund
Nina Haraton
Rina Brunsell Harsvik

Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap i møte 26. mars 2019

Kontrollkomitéen er oppnevnt av representantskapet, og skal på representantskapets vegne føre tilsyn med lagets virksomhet iht. lover, vedtekter og andre gjeldende bestemmelser.

Kontrollkomitéen som ble valgt på representantskapets møte 22. mai 2018, har følgende sammensetning:

Kari Gjestebø, leder
Dag Rune Arntsen, medlem
Signe K. Nordbø, medlem
Christoffer Wiig, medlem

Kontrollkomitéen vil avholde i alt seks møter i mandatperioden fra mai 2018 til mai 2019. Det er utarbeidet handlingsplan for mandatperioden som ble vedtatt på mandatperiodens første møte.

Kontrollkomitéen har gjennomgått styreprotokoller og protokoller fra styrets revisjons- og risikoutvalg, og administrasjonen har på kontrollkomitéens forespørsel gitt utdypende opplysninger om ulike styresaker. Gjennom dette holdes komitéen løpende orientert om styrets arbeid. Komitéen har også gjennomgått styreprotokoller for utvalgte datterselskaper. Spørsmål som komitéen har hatt til de ulike protokoller, er tilfredsstillende besvart av administrasjonen.

Konsernets kvartalsrapporter har blitt framlagt og kommentert av administrasjonen. Ledere for de ulike forretningsområdene har redegjort for sine virksomhetsområder med vekt på markedssituasjon, risiko og kontroll. I tillegg har komitéen fått anledning til å stille spørsmål om OBOS' øvrige virksomhet. Komitéen har også hatt eget møte med styrets leder og med konsernsjefen.

Komitéen finner at lagets virksomhet er utført i samsvar med lovgivningen, vedtekter og med vedtak i besluttede organer.

OBOS-konsernets regnskap og styrets beretning for 2018 er gjennomgått med lagets revisor og OBOS' administrasjon. Det er gitt supplerende opplysninger, og alle spørsmål er tilfredsstillende besvart. Revisors beretning om regnskapet for OBOS-konsernet i 2018 er framlagt for komitéen.

Kontrollkomitéen vil anbefale at det framlagte regnskap godkjennes som OBOS-konsernets regnskap for 2018, og komitéen tiltrer styrets forslag til disponering av årsoverskuddet for 2018.

Oslo, 26. mars 2019

Kari Gjestebø
leder

Dag Rune Arntsen

Signe K. Nordbø

Christoffer Wiig

Elisabet Landsend
sekretær

Representantskapets beretning

Representantskapet har i perioden vært ledet av:

Stein Botilsrud, ordfører
Dag Rune Arntsen, varaordfører
Betty Grønset, sekretær

Kontrollkomité:

Kari Gjestebø, leder
Signe K. Nordbø, medlem
Christoffer Wiig, medlem
Dag Rune Arntsen, varamedlem

Valgkomité:

Stein Botilsrud, leder
Hege Handberg
Eli Selstad
Lena Bygballe
Harald Nordvik

Representantskapets arbeid

Representantskapet i OBOS skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lover, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Representantskapet vedtar regler for tildeling av boliger i OBOS, behandler og fremmer innstillinger i saker som skal behandles på generalforsamlingen og velger OBOS' styre.

I løpet av perioden har representantskapet vært samlet til fem ordinære møter for å drøfte vedtektsfestede saker. Representantskapet har behandlet regnskapet til OBOS for 2018 og styrets beretning, samt innkomne forslag til generalforsamlingen.

I hvert møte orienterer konsernsjefen om status i virksomheten. I tillegg har møtene hatt følgende fokus:

Konstituerende møte

På det konstituerende møtet ble det valgt styre, kontrollkomité og valgkomité.

Befaring til nye boligprosjekter i Oslo

Representantskapet var på befaring til boligprosjekter på Fornebu, Røakollen og Lillo gård i Oslo.

Et møte med ulike temaer

Avdelingsdirektør Eiliv Mæhle Liljevik i forvaltningsdivisjonen orienterte om det nye styrerommet.no. Deretter kunne representantskapet velge mellom tre parallellsesjoner:

1. Ulven – hvordan tenker OBOS rundt kombinasjonen av bolig, næringseiendom og klyngesatsing på Ulven. Presentasjonene ble holdt av daglig leder for Construction City, Benedicte Økland, og daglig leder for Ulven AS, Jon-Erik Lunøe.
2. Innovative OBOS – hva har vi fått til og hva jobber vi med? Konserndirektør Morten Aagenæs og teamleder Daniel Moe Blom presenterte.
3. OBOS gir tilbake, ved kommunikasjonssjef Åge Pettersen.

Representantskapets seminar

På det årlige helgeseminalet ble flere temaer grundig presentert og det var satt av tid til gruppeoppgaver og diskusjon. Blant temaene var utsiktene for norsk og svensk økonomi og boligmarkedet i begge landene, ved forretningsutvikler Sissel Monsvold. Administrerende direktør Bernt Reitan Jenssen i Ruter snakket om framtidens mobilitet, mens Jørgen Stavrum og Henning Lunde, begge fra OBOS, snakket om utforskning av nye boformer og smarte hjem. Prosjektsjef Carl Birkeland fra OBOS Nye Hjem orienterte om prosjekter med boliger for ungdom med spesielle behov. Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj og prosjektleder Inger Hardmo orienterte om status for medlemssatsingen i Sverige.

Generalforsamlingssaker

På sitt siste møte behandlet representantskapet faste saker til generalforsamlingen, blant annet OBOS-konsernets regnskap for 2018.