

2. OBOS morselskap

2.1 Eierskap

OBOS er et medlemseid boligbyggelag. Enkeltpersoner og juridiske personer kan bli andelseiere i laget. Ved utgangen av 2015 var det 393 923 betalende andelseiere i OBOS. Utviklingen i medlemsmassen de siste fem årene er vist i tabellen nedenfor.

	2015	2014	2013	2012	2011
Antall medlemmer	408 610	385 367	351 882	337 233	317 656
Skylder kontingent (1–3 år)	14 687	15 801	13 228	14 365	14 437
Betalende medlemmer	393 923	369 566	338 654	322 868	303 219

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.



Ved utgangen av 2015
var det 393 923 betalende
medlemmer i OBOS.



2.3 Visjon

OBOS' visjon er å:

- være Norges ledende boligselskap
- oppfylle medlemmenes boligdrøm ved å skaffe dem gode hjem
- være Norges mest attraktive medlemsorganisasjon

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 Forretningsidé

Medlemmene skal ha fordeler av sitt medlemskap som de ikke kan oppnå på egenhånd. OBOS skal framstå som et seriøst, solid og kvalitetsbevisst selskap. OBOS skal kombinere byggherrevirksomhet, boligforvaltning, vedlikehold, eiendomsmedling, finansiell virksomhet og virksomhet innen næringseiendom, for å skaffe medlemmene et best mulig tilbud av boliger og boligrelaterte tjenester og produkter.

2.6 Samvirkemodellen

OBOS er et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Samvirkemodellen er en viktig forutsetning for organisasjonens suksess i over 85 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. 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. Bygg og anlegg er en bransje hvor stadig flere bedrifter eies av utenlandske selskap og interesser. Gjennom OBOS' store aksjeposter i entreprenørselskapene Veidekke ASA og AF Gruppen ASA, bidrar OBOS til at disse selskapene er norskeide. Både Veidekke ASA og AF Gruppen ASA er betydelige byggherrer i boligprosjekter. Dermed bidrar dette eierskapet også til boligskaffingen, som er OBOS' hovedformål.

2.7 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 innen 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.

2.8 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 mulige økonomiske resultater. Betegnelsen OBOS-konsernet brukes for å omtale OBOS og datterselskapene, som i henhold til regnskapsloven avlegger et konsernregnskap.

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

Boligforvaltning og regnskapsførsel drives både i regi av OBOS (boligbyggelaget) og i regi av datterselskaper. Boligbyggelaget driver i tillegg bankvirksomhet og forsikringsvirksomhet gjennom datterselskapene OBOS-banken AS og OBOS Forsikring AS, med konsesjon fra Finansdepartementet. Boligbygging, inkassovirksomhet, teknisk konsulentvirksomhet, utvikling og utleie av næringsseiendom drives i egne datterselskaper.

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

2.9 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 100 og kr 300. Årskontingenten er p.t. kr 200 pr. andel. Det ble innbetalt kontingent fra medlemmene på til sammen kr 79,9 mill. i 2015. Kommunal- og regionaldepartementet kan fastsette rammer for andelenes og årskontingentens størrelse, men de har så langt ikke gjort dette.

2.10 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.



OBOS skal være skikkelig, kvalitetsbevisst, offensiv, lønnsom og engasjert.

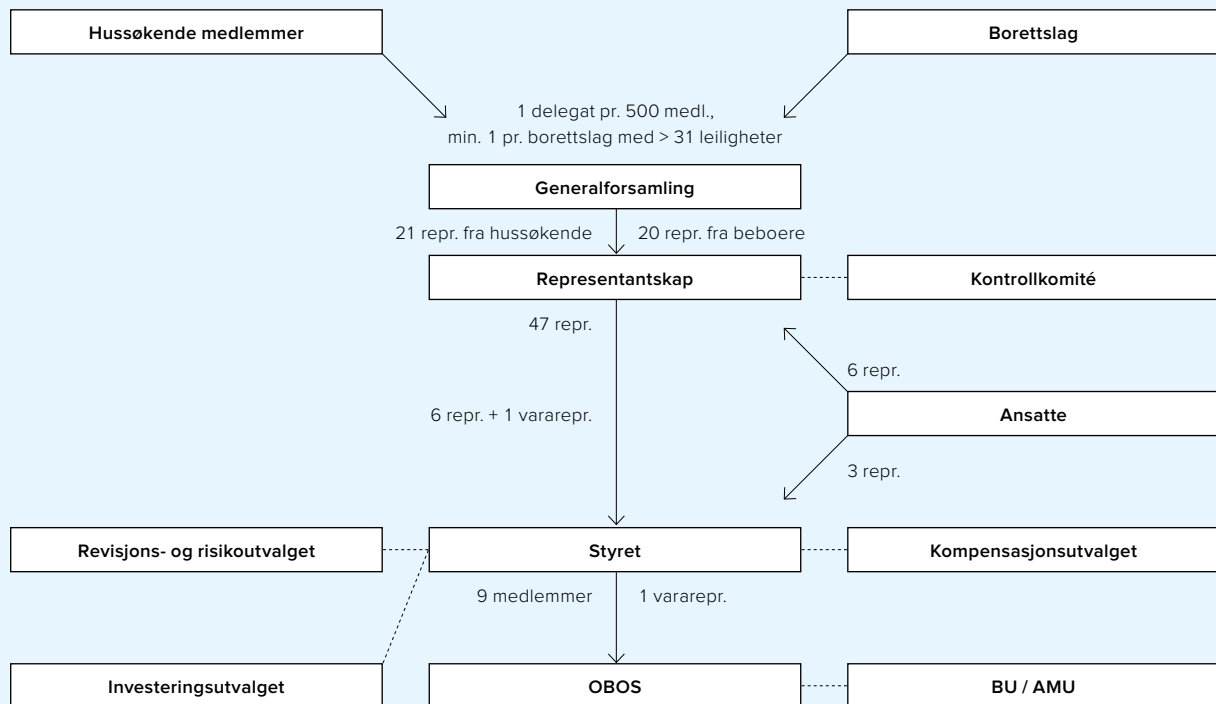
Medlemmene, kundene og de ansatte må ha tillit til at OBOS kan holde det de lover.



2.11 Organisasjon, ledelse og styre

2.11.1 Organisasjon

OBOS' Styrende organer pr. 31.12.15



Ledelsen:

Konsernsjef:

Konserndirektør boligutvikling:

Konserndirektør konsernstab:

Konserndirektør forvaltning og rådgivning:

CFO/Konserndirektør økonomi og finans:

Konserndirektør næringseiendom:

Konserndirektør bank, forsikring og eiendomsmedling:

Daniel Kjørberg Siraj

Arne Baumann

Anne Elisabet Thurmann-Nielsen

Morten Aagenæs

Ove B. Haupberg

Nils Morten Bøhler

Boddvar Kaale

2.11.2 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:

Kontrollkomiteen består av Svein Sandnes (leder), Wenche Andersen, Anne Cecilie Andresen og Knut J. Nielsen.

Styret:

Lars Buer (leder)	Styremedlem fra 2008
Inger Stray Lien (nestleder)	Styremedlem fra 2008
Inge N. Dolve	Styremedlem fra 2000
Lisbeth Dyrberg	Styremedlem fra 2010
Torger Reve	Styremedlem fra 2014
Bjørn Frode Skaar	Styremedlem fra 2015
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 Forsikring AS og OBOS Factoring AS. Det er valgt et eget representantskap i OBOS-banken AS.

2.12 Intern og 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.

Intern revisor, iht. forskrift om risikostyring og internkontroll, for OBOS-konsernet er Ernst & Young AS (EY). EY har vært intern revisor siden 30.10.08. Fra 1. januar 2014 har vi internrevisjon i OBOS Finans Holding AS med døtre, OBOS Eien- domsmeglere AS, Megleroppgjør AS og Hammersborg Inkasso AS.

2.13 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, noe som innebærer vanlig bedriftsbeskatning på 27 % av skattemessig resultat. I tillegg betales det 0,15 % formuesskatt.

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