

Protokoll fra møte i representantskapet i OBOS, **onsdag** 8. februar.
Møtet ble avholdt hos OBOS på Hammersborg torg 1 i Oslo, kl. 18.00-20.00.

Til stede:**Boende medlemmer**

Gaute Holmin
Bjørn Sandhaug
Ali Kousha
Arnhild Løndal
Vidar Haugan
Torill Løvlien
Hege Handberg
Jon Elvenes
Terje Haugan
Trond S. Andersen
Jeanette Clausen
Øyvind Kikut
Audun Kristiansen
Steinar Krey Voll
Christian P. Fjellstad
Bjørn Tommy Tollånes
Adriana Cvjetkovic
Maria Elder Larsen
Elise Røe
Sten Rune Kristiansen

Ikke boende medlemmer

Rune Thuv
Dag Rune Arntsen
Christian Hellevang
Halvor Moen
Lena E. Bygballe
Trude Lea
Bettina Otto
Carsten Hilstrøm
David Khader Azar
Christoffer Wiig
Gunhild Lind
Nazim Jamil
May Britt Tabak
Svein Gjermundnes
Ellen Stavseth
Marita Valen-Sendstad
Mona Farago
Annicken Vargel
Hege Aarethun

Ansatte representanter

Ragnhild Sørлие
Sølvi Halvorsen
Bente Krogstad
Laila Grymyr
Nina Haraton

Vararepresentanter

Hennie Malene Larsen Lilleby
Anne Sparre
Hilde Arnesen
Siv Bekkelund Lundby
Ida Oftebro

Vararepresentanter

Linda S. Brækken
Veslemøy Nestvold
Reidun Furuseth
Sara Behr Andersson
Malin Hart Randes

Vararepresentanter

Delyn Benedicte Edwards
Ingunn Andersen
Gottfred Engseth
Heidi Ryen
Torunn K. Thiemer
Hans-Marius Johansen

Administrasjonen

Daniel Kjørberg Siraj
Anne Elisabet Thurmann-Nielsen
Morten Aagenæs
Nils Morten Bøhler
Cathrine W. Lund
Marianne Gjertsen Ebbesen
Kathinka Koch Sommerseth
Trond Stabekk
Silje Lien Wold
Elisabet Landsend
Åge Pettersen
Sissel Monsvold
Thomas Skjennald
Terje Sjøvold
Hans Olav Syversen

Styret

Roar Engeland
Henning Olsen
Lars Ørjan Reinholdsson
Daniel Walter
Siv Berg

Møteleder: Representantskapets nestleder Jon Elvenes. Cathrine Mannsaaker hadde forfall.

Til å undertegne protokollen ble valgt: Elise Røe og Halvor Moen

Sak 23/22: Resultat per fjerde kvartal 2022

Konserndirektør (CFO) Trond Stabekk presenterte konsernresultatet per 4. kvartal 2022. Regnskapet viser et resultat før skatt (IFRS) på 1 581 mill. kroner i 2022 og bokført egenkapital 35,6 mrd. kroner.

OBOS har 7745 (brutto)/ 6698 (netto) boliger under bygging. Salgstakten var 32 prosent lavere i 2022 enn året før. Samlet ble det solgt 2830 (brutto)/2410 (netto) boliger, hvorav 444 ble solgt med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie.

Spørsmål fra salen om årsaken til økte produksjonskostnader og ulik salgsgrad i Sverige enn i Norge ble besvart.

Sak 24/22: Økonomiske utsikter for Norge og Sverige, og boligmarkedet framover

Presentert av sjeføkonom i OBOS, Sissel Monsvold.

Prognoser for kommende år anslår fall i fastlandsinvesteringene i Norge, særlig i bolig og husholdningsrettet industri og tjenesteyting. Høy gjeldsbelastning demper trolig forbruket, og inflasjonen ventes å avta raskt i Norge i 2023.

Prognosene viser høyere inflasjon og svakere prognoser for Sverige, men det ventes høyere aktivitet og større optimisme andre halvår 2023.

Spørsmål fra salen om konsekvenser av renteøkninger og anslått behov for nye flyktningeboliger, ble besvart. Høyere rentebelastning for husholdningene har ikke medført flere tvangssalg. Boligeiere prioriterer å betale boligrenter og heller kutter i forbruk. Det anslås behov for 3000 boliger per år til permanent bosetting av flyktninger.

Sak 25/22: Konsernstyrets arbeid med spørsmål knyttet til medlemsdemokrati og GF

Konsernstyrets leder Roar Engeland redegjorde for styrets arbeid.

Medlemmenes interesser er løftet på agendaen i OBOS og det jobbes systematisk med medlemsdemokratiet. Boligbygging og kjøpshjelp, dialog og medvirkning, og samfunnsbidrag som fokusområder. Takten i boligutviklingen holdes oppe, selv om salgsgraden er lav.

Det er etablert et medlemspanel som jevnlig får aktuelle saker til uttalelse. 44 spørreundersøkelser er sendt ut så langt.

Generalforsamlingen, 6. juni 2023, markedsføres bredt. Generalforsamlingen avholdes digitalt for at flest mulig kan delta. Frist for å sende inn forslag til generalforsamlingen er 1. april. Frist for medlemmer som ikke eier en OBOS-tilknyttet bolig til å melde seg som delegert til generalforsamlingen er 11. april. Delegertmøte, som velger delegater blant ikke-boende medlemmer, er 18. april. Den demokratiske prosessen gir medlemmene rett til å få behandlet alle forslag som kommer inn til generalforsamlingen på en grundig måte. OBOS kan ikke begrense denne retten for å korte ned møtet.

Det avholdes flere åpne møter for OBOS-medlemmene og andre interesserte, gjennom året. Neste gang er 14. februar kl. 17.00 på Kulturhuset i Oslo sentrum, og i Bergen Kulturhus 9. mars kl. 17.00. Begge ganger også digitalt på Facebook. OBOS har i tillegg jevnlig møter med borettslagstyrene og årskonferanse for styreledere. Det er opprettet en medvirkningsplattform for nyboliger på obos.no.

Spørsmål fra salen ble besvart.

Årskonferansen for styreledere avholdes på dagtid etter ønske fra fjorårets deltakere. I tillegg avholdes det en rekke kveldsmøter med styrelederne gjennom hele året, med godt oppmøte.

Medlemspanelet består av to tusen OBOS-medlemmer, og er sammensatt representativt i forhold til geografi, alder og boform, med overvekt av deltakere fra de største byene. Panelet anses å være representativt også uten den andelen av befolkningen som ikke er digitale (ca. 3 prosent). Egen fagressurs på analyse evaluerer spørsmålene til medlemspanelet i samarbeid med analysebyrå. Det har vært noe frafall i svarprosent siden oppstart, men den er fortsatt høy. Det gjennomføres også en medlemsundersøkelse hver vår blant 8000 OBOS-medlemmer. I forbindelse med den planlagte utbyggingen på Rosenholm, er det avholdt et lokalt informasjonsmøte (konferanse) på dagtid, myntet på beslutningstakere og myndighetspersoner, men også åpent for andre som hadde mulighet til å komme. Flere informasjonsmøter og muligheter til medvirkning vil komme lenger ute i prosjektet.

OBOS har usolgte boliger for 13 milliarder kroner. Beslutning om nye igangsettinger vil bli tatt på bakgrunn av utviklingen i markedet. Entreprenørkostnadene vil være bestemmende for hva som blir satt på vent.

536,6 millioner kroner ble gitt i samfunnsbidrag i 2022, til borettslag, frivillighet og varige samfunnsnyttige bygg. OBOS støtter ikke samfunnsarenaer med langsiktige økonomiske forpliktelser. Samfunnsbidraget skal gå til livet mellom husene der vi bygger og har mange medlemmer. Bistandsprosjekter i utlandet støttes ikke.

Sak 26/22: Orientering fra administrasjonen

Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj orienterte om sterk medlemsvekst i 2022. Ved årsskiftet hadde OBOS 541 782 medlemmer i Norge og 12 796 i Sverige. Nøkkeltall for boligutviklingen og Forvaltningsdivisjonen ble fremlagt. OBOS har 269 560 boliger til forvaltning og solid vekst i andre tjenester. OBOS har 7650 boliger under produksjon og usolgte boliger for 13 milliarder kroner. I Sverige har salget av småhus stoppet opp. Noen saker fra aktuelt mediebilde ble fremlagt og stemningsrapport fra ulike deler av virksomheten. Flere krevende reguleringsaker, blant annet Sotahjørnet i Oslo og Nøstegaten i Bergen, ser nå ut til å løse seg med gode og stedstilpassede prosjekter.

Spørsmål fra salen ble besvart.

I tillegg til utviklerne, er det stat og kommune som setter premissene for byutviklingen. Byggevirksomheten i Obos er delt i to divisjoner Boligutvikling Storby og Boligutvikling Trehus for å gjenspeile ulike produksjonsmåter og kundegrupper. Foreløpig er det én kunde som har ønsket boligbytte, men det er stor interesse og man kommer i god dialog med kundene om boligkjøp.

Sak 27/22: Orientering fra representantskapets ledelse og rådgivende komiteer

Trude Lea og Veslemøy Nestvold orienterte om arbeidet i den rådgivende komiteen for forskning og utvikling. I løpet av året vil det bli utlyst to konkurranser. En studentkonkurranse «Bygget alle liker» våren 2023

og en bransjekonkurranse til høsten. Representantskapet må beslutte om det skal avholdes suppleringsvalg for medlem som har trått ut av komiteen. Siv Bekkelund Lundby orienterte fra den rådgivende komiteen for tildeling til frivillige organisasjoner og OBOS Samfunnsarena. På tildelingsmøte i november 2022 ble det bevilget 7 millioner kroner fra *OBOS Jubel* til positive tiltak for barn og unge, med hovedvekt på ungdom. Det legges opp til to søknadsfristen i 2023, vår og høst. Komiteen ønsker et tydeligere mandat for arbeidet fra OBOS og representantskapet. Representantskapets nestleder, Jon Elvenes, redegjorde for arbeidet i ledergruppa siden sist. Utkast til instruks for representantskapet, kontrollkomiteen og valgkomiteene er oversendt spesialist på samvirkerett, Tore Fjørtoft, for uttalelsene før de fremlegges for representantskapet.

Oslo, 8. februar 2023

Jon Elvenes /s/
Nestleder

Elise Røe /s/

Halvor Moen /s/