

Protokoll fra møte i representantskapet i OBOS, **tirsdag 16. april**.
Møtet ble holdt hos OBOS på Hammersborg torg 1 i Oslo, kl. 18.00.

Innkalt til møtet:

Boende medlemmer

Gaute Holmin
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
Bjørn Tommy Tollånes
Adriana Cvjetkovic
Maria Elder Larsen
Elise Røe
Sten Rune Kristiansen
Hennie Malene Larsen Lilleby
Anne Sparre
Hilde Arnesen
Siv Bekkelund Lundby
Ida Oftebro
Jan-Rune Hansen
Inge Hagemann
Bjørn Schaal
Maria Gløsen
Besim Ismaili

Ikke boende medlemmer

Rune Thuv
Christian Hellevang
Halvor Moen
Trude Lea
Bettina Otto
Cathrine Mannsaaker
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
Linda S. Brækken
Veslemøy Nestvold
Reidun Furuseth
Synnøve Slettum-Landvik
Sara Behr Andersson
Mi Le Hagen
Malin Hart Randes
Morten Lang-Ree
Peer Morten Moflag Løchting
Anorshan Pulendran
Antonio Gade Wilhelmsen Serri
Johanne Olaussen

Ansatte representanter

Ragnhild Sørлие
Sølvi Halvorsen
Bente Krogstad
Bjørnar Sollie
Laila Grymyr
Ingunn Andersen
Delyn Benedicte Edwards
Nina Haraton
Heidi Ryen
Kjetil Erstad Fjeld
Lena Daaland
Ulf B. Karlsen

Administrasjonen

Daniel Kjørberg Siraj
Steffen Brørby
Morten Aagenæs
Ingunn Andersen Randa
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
Anne Lise Ryel
Torger Reve
Heidi Ulmo
Ragnhild Borchgrevink
Henning Olsen
Lars Ørjan Reinholdsson
Daniel Walter
Siv Berg
Arne Austreid

Fra revisor – Ernst & Young:

Konstituering

Opprop og valg av tellekorps og to personer til å undertegne protokollen.

Det var 55 stemmeberettiget på møtet.

Til tellekorps ble Anne Sparre, David Khader Azar, Inge Hagemann og Nina Haraton valgt, og til å undertegne protokollen ble Jeanette Clausen og Peer-Morten Moflag Løchting valgt.

Representantskapets leder innledet om representantskapets rolle i forhold til saker som skal behandles på generalforsamlingen jf. vedtektenes bestemmelser, og oppfordret medlemmene til å sette seg godt inn i forslagene som er sendt inn til generalforsamlingen og styrets innstilling til forslagene før neste møte i representantskapet.

Sak 35/23-24 Protokoll fra forrige møte.
Ingen kommentarer fra salen

Vedtak:

Protokollen ble godkjent

Sak 36/23-34

(Sidetallshenvisningene til årsrapporten viser til dokumentets sidetall, ikke til PDFens sidetall):

Årsberetning for 2023

./.
Årsberetningen (side 34-47) er tilgjengelig i Admincontrol for representantskapet og på obos.no.

Styreleder redegjorde OBOS' situasjon i det foregående året og de pågående konsekvensene av den urolige geopolitiske situasjonen vi befinner oss i. Uforutsigbar økonomi for husholdningene har skapt utfordringer i boligmarkedet, med få salgsstarter og rekordlavt antall igangsettelser. Dette har ført til redusert bemanning i OBOS, med betydelige påkjenninger for de som mister jobben. Det er igangsatt enkelte nye boligprosjekter uten tilstrekkelig forhåndssalg for å bidra til sysselsettingen i bransjen og for å ha noen boliger å tilby kundene. Selv i et vanskelig marked klarer OBOS seg likevel bra. Fordelene ved å være et stort og diversifisert selskap med flere inntektskilder og god likviditet bidrar til dette. OBOS har som mål å være ledende aktør blant boligprodusentene i det grønne skiftet.

Medlemsdemokratiet er styrket gjennom en rekke tiltak også det siste året, hvorav flere åpne debattmøter har vært en suksess med stort oppmøte. Det har vært netto økning i medlemsmassen også i 2023. Det er et lyspunkt at det er solgt flere boliger hittil i år enn samme periode i fjor, og det er signaler om lavere rente senere i år eller tidlig neste år. Men det gjenstår en risiko i forverring av de geopolitiske forholdene, der krigene i Ukraina og Midtøsten står i sentrum.

Vedtak:

Representantskapet tok årsberetningen for 2023 til orientering og anbefaler at den legges frem for generalforsamlingen i OBOS.

b) Regnskap for OBOS-konsernet 2023

./.
Regnskapet (side 48-107) er tilgjengelig i Admincontrol for representantskapet og på obos.no.

Konserndirektør (CFO) i OBOS redegjorde for årsregnskapet og for utvalgte noter til regnskapet. Det er ingen kjente hendelser etter årsskiftet som påvirker årsresultatet.

OBOS-konsernet:

Resultat på ordinær drift før skatt	700 millioner kroner
Resultat på ordinær drift etter skatt	843 millioner kroner

OBOS BBL:

Resultat på ordinær drift før skatt	763 millioner kroner
Resultat på ordinær drift etter skatt	703 millioner kroner

Spørsmål fra salen ble besvart. Konsern omfatter alle heleide selskaper som inngår i OBOS-konsernet. OBOS har virksomhet innen boligutvikling, bank, forsikring, eiendomsmegling, næringseiendom, forvaltning, rådgivning, næringseiendom og digitale tjenester. Morselskap er OBOS BBL.

Vedtak

Representantskapet anbefaler enstemmig at generalforsamlingen i OBOS godkjenner:

- a. Årsregnskapet for OBOS-konsernet med et resultat etter skatt på 843 millioner kroner.
- b. Årsregnskapet for OBOS BBL med et resultat etter skatt på 703 millioner kroner, som foreslås overført til annen egenkapital.

c) Revisors beretning for 2023

./.
Revisors beretning (side 108-110) er tilgjengelig i Admincontrol for representantskapet og på obos.no.

Revisor oppsummerte revisjonen av morselskap og konsern. OBOS leverer et regnskap som reflekterer selskapet slik det var i 2023 med et utfordrende boligmarked. Revisor har ingen merknader til regnskapet.

Spørsmål fra salen ble besvart.

OBOS har trygge utlånsinvesteringer med god sikkerhet i bolig og borettslag.

Vedtak:

Representantskapet tok revisors beretning til orientering og anbefaler at den legges frem for generalforsamlingen i OBOS.

d) Representantskapets beretning for 2023

./.
Representantskapets beretning (side 122-123) er tilgjengelig i Admincontrol for representantskapet og på obos.no.

Representantskapets leder redegjorde kort for beretningen, som inngår i årsberetningen for OBOS.

Vedtak:

Representantskapets beretning for 2023 ble enstemmig godkjent.

e) Kontrollkomiteens melding for 2023

./.
Kontrollkomiteens melding (side 121) er tilgjengelig i Admincontrol for representantskapet og på obos.no.

Kontrollkomiteens leder redegjorde kort for meldingen.

Vedtak:

Representantskapet godkjente enstemmig kontrollkomiteens melding for 2023.

Sak 37/23-24: Godtgjørelse til styre og representantskap

Leder av representantskapets valgkomite redegjorde for innstillingen på honorarer. Honorarene anbefales justert tilsvarende fjorårets lønnsregulering i OBOS.

Følgende honorarer foreslås for perioden 2023-2024 (2022/2023 i parentes):

Styrets leder	595 300 kr.	(561 600 kr.)
Styrets nestleder	315 500 kr.	(297 600 kr.)
Styrets medlemmer	290 400 kr.	(274 000 kr.)
Kompensasjonsutvalget	49 900 kr.	(47 100 kr.)
Revisjons- og risikoutvalgets leder	108 700 kr.	(102 500 kr.)
Revisjons- og risikikoutvalgets medlemmer	94 300 kr.	(89 000 kr.)
Investeringsutvalgets leder	108 700 kr.	(102 500 kr.)
Investeringsutvalgets medlemmer	94 300 kr.	(89 000 kr.)
Representantskapets leder	174 300 kr. + 3 300 kr. per møte	(164 400 kr. + 3 100 kr. Per møte)
Representantskapets nestleder	122 000 kr. + 3 300 kr. per møte	(115 100 kr. + 3 100 kr. per møte)
Representantskapets sekretær	65 400 kr. + 3 300 kr. per møte	(61 700 kr. + 3 100 kr. per møte)
Representantskapets medlemmer per møte	3 300 kr.	(3 100 kr.)
Kontrollkomiteens leder	72 000 kr.	(67 900 kr.)
Kontrollkomiteens medlemmer	45 200 kr.	(42 600 kr.)
Kontrollkomiteens fast møtende varamedlem	45 200 kr.	(42 600 kr.)
Valgkomiteens leder (generalforsamlingens)	28 500 kr. + 3 300 kr. per møte	(26 900 kr. + 3 100 kr. per møte)
Valgkomiteens medlemmer per møte (GF)	3 300 kr.	(3 100 kr.)
Valgkomiteens leder (representantskapets)	28 500 kr. + 3 300 kr. per møte	(26 900 kr. + 3 100 kr. per møte)
Valgkomiteens medlemmer per møte (rep.skapets)	3 300 kr.	(3 100 kr.)
Valgkomiteens eksterne medlem (rep.skapets)	Etter regning	
Komitémedlemmer FoU per møte	3 300 kr.	(3 100 kr.)
Komitémedlemmer Samfunnsansvar per møte	3 300 kr.	(3 100 kr.)

Vedtak:

Representantskapet anbefaler generalforsamlingen å godkjenne innstillingen til godtgjørelse til styre og representantskap.

Sak 38/23-24: Innstilling på generalforsamlingens valgkomité

I henhold til vedtektenes § 11 skal generalforsamlingen hvert år, etter innstilling fra foregående års valgkomité, velge en valgkomité på 7 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling:

- a) Fra andelseiere i tilsluttede borettslag:
- | | |
|---|----------------------|
| 1. Jon Elvenes – Eftasåsen borettslag | (gjenvalg) |
| 2. Arnhild Løndal – Fredsberg borettslag | (gjenvalg) |
| 3. Adriana Cvjetkovic - Portalen borettslag | (ny, tidligere vara) |
| Varamedlem: Bjørn Schaal | (ny) |
- b) Fra hussøkende andelseiere:
- | | |
|------------------------------|------------|
| 1. Gunhild Lind | (gjenvalg) |
| 2. Halvor Moen | (gjenvalg) |
| 3. Rune Thuv | (gjenvalg) |
| Varamedlem: - Anniken Vargel | (gjenvalg) |
- c) Leder:
- Hege Aarethun (ikke-boende, gjenvalg)

Vedtak:

Representantskapet tok valgkomiteens innstilling til orientering.

Sak 39/23-24: Revisors godtgjørelse for 2023

Vedtak:

Representantskapet anbefaler generalforsamlingen å godkjenne innstillingen på at godtgjørelse til revisor settes etter regning.

Sak 40/23-24: Instrukser

Instruks for kontrollkomiteen

Instruks for representantskapets valgkomité

Kontrollkomiteens leder redegjorde for vurderingene som er lagt til grunn ved revisjonen, som i hovedsak gjelder språklige presiseringer.

Leder av representantskapets valgkomité redegjorde for vurderingene som er lagt til grunn ved utarbeidelse av instruksene, og for endringsforslagene som er mottatt.

Representantskapsmedlem Halvor Moen leverte benkeforslag til endring av Benkeforslaget ble nedstemt.

Vedtak:

Representantskapet godkjente enstemmig instruks for kontrollkomiteen.

Representantskapet godkjente instruks for representantskapets valgkomité.

Sak 41/23-24: Orientering fra administrasjonen

Konsernsjefen orienterte om nødvendige omstillinger. OBOS Kärnhem og OBOS er slått sammen til ett selskap, og divisjonen for IT og Digital er omorganisert og nedbemannet. Nyboligsalget hittil i år er noe bedre enn forventet, men svakt sammenlignet med tidligere år. Urolighetene på verdensmarkedet gjør det utfordrende å lage en langsiktig strategi. Politisk boligpåvirkning er tydelig i regjeringens boligmelding som blant annet anbefaler økt satsing på deleie. Dette er

en modell vi ser er et viktig virkemiddel for å få flere inn på boligmarkedet. Hittil er det solgt 1402 nye boliger gjennom Deleie- og Bostart-ordningene. OBOS arbeider med å utnytte skalafordeler og er blant annet i dialog med Samsung. Hovedfunn fra medlemsundersøkelse viser at inntrykket av OBOS har blitt bedre siden forrige undersøkelse. Medlemskontingenten i OBOS har vært uendret siden 2005. Selv om kontingenten har blitt vurdert for økning, har man valgt å avvente og se på husholdningenes økonomi før en ny vurdering gjøres neste år. Det er også nødvendig å øke medlemsinvolveringen. De siste debattmøtene har hatt god deltakelse og stort engasjement, men av 250 påmeldte til delegertmøtet møtte under halvparten.

Spørsmål fra salen ble besvart: For å styrke medlemsdemokratiet vil det viktig å opprettholde god kontakt med medlemmene gjennom året og være relevante og attraktive. OBOS legger stor vekt på å behandle alle forslag til generalforsamlingen seriøst og på en demokratisk måte. Styret har notert oppfordringen fra salen om å bruke mindre formelt språk i innstillingene til forslagene. OBOS vil beholde eieprinsippet, men samtidig anerkjenne at kommunene må ha verktøy for å dekke boligbehovet. Hvis boligmeldingens avsnitt om leieboliger bli realisert, må OBOS vurdere hvordan disse boligene skal administreres. I rettstvister skal OBOS opptre seriøst og møte motparten på en respektfull måte. OBOS har hatt få saker i boligvistnemnda, men kan på forespørsel gi oversikt over antall tvister der de har vært involvert. Til tross for uenighet mellom NHO/Byggenæringen og Norsk Eiendom, vil OBOS forbli medlem av NHO/Byggenæringen.

Sak 42/23-24: Orientering fra representantskapets ledelse og komiteene

Leder av representantskapets valgkomité redegjorde for komiteens arbeid. Oppfordrer representantskapets medlemmer til å vurdere egne nettverk for valg til framtidige styreplasser i OBOS.

Komiteen for samfunnsansvar informerte om behandlingen og resultatet av søknadene til «*OBOS gir tilbake til frivillighet*», som ble mottatt innen søknadsfristen 15. februar. I denne omgangen ble det bevilget 7,1 millioner kroner, primært til tiltak for barn og unge i skolens sommerferie.

Til slutt takket Torger Reve, som har vært medlem i styret i OBOS BBL siden 2012, for samarbeidet og fortalte at i løpet av de 12 årene han har sittet i styret, har OBOS bygget 10 nye boliger per dag og tjent 30 milliarder kroner.

Oslo, 16. april 2024

Cathrine Mannsaaker /s/
representantskapets leder

Jon Elvenes /s/
representantskapets nestleder

Anne Sparre
Protokollvitne

David Khader Azar
Protokollvitne