

A silhouette of a construction worker wearing a hard hat, working on a structure. The worker is positioned in the lower half of the frame, facing right. The background is a light-colored wall with a dark horizontal band near the top. The overall scene is dimly lit, with the worker's form highlighted against the lighter background.

STYRETS
ÅRSBERETNING 2022

TOBB

INNHOOLD

Forord	3
Styrets årsberetning 2022	4
Konsernet TOBB	5
Virksomheten	6
Regnskapet	7
TOBBs tjenester	8
Organisasjon og arbeidsmiljø	10
Styret	12
Veien videre	15
Årsregnskap konsern 2022	16
Resultat	17
Balanse	18
Kontantstrømpoppstilling	20
Noter til regnskapet	23
Nøkkeltall	31



FORORD

MARKEDER OG ORGANISASJON I ENDRING

Gleden av å komme ut av Covid-19 pandemien 12. februar 2022 ble raskt avløst av ny usikkerhet da Russland invaderte Ukraina 24. februar 2022. TOBB opplever fortsatt ettervirkninger etter pandemien med effekter på leverandørkjedene og priser. Den pågående krigen i Europa har også medført et ekstra press på energimarkedet og økende inflasjon. I tillegg har vi en nasjonal politikk som påvirker rammebetingelser og skaper ekstra utfordringer/usikkerhet i ulike bransjer som påvirker økonomien i bransjen og for folk flest.

Å bygge boliger til våre medlemmer har vært utfordrende den siste perioden. Vi er inne i en nedgangskonjunktur med redusert aktivitet i bygge- og anleggsbransjen. Folks kjøpekraft er redusert som en følge av høye renter og økte priser på varer og tjenester. TOBB kan ikke øke prisene på nye boliger tilsvarende og vi har blitt nødt til å utsette flere prosjekter. TOBB ønsker å møte denne situasjonen på en offensiv måte, men å motarbeide en «perfekt storm» i markedene er utfordrende. Det vil derfor være vesentlig for oss å kunne produsere kostnadseffektive, men likevel interessante boliger for folk flest.

Et satsningsområde for TOBB som medlemsorganisasjon er å hjelpe unge mennesker som har knapt med egenkapital, men har økonomisk evne til å betjene et huslån, inn i boligmarkedet. Gjennom ordningene «Leie før eie» og «TOBB Boliggaranti» har vi hjulpet over 100 personer inn i eierforhold. Dette er forankret godt i TOBBs formålsparagraf og på mange måter en viktig oppgave som ligger tett opp til boligsamvirkets DNA.

Fremover skal vi videreføre arbeidet med slike ordninger samt arbeidet med spesielle boligkonsepter, som for eksempel "Signaturhagen" og "Kompisbrygga". Det er viktig for oss å vise at TOBB er en boligutvikler som har en egenartet profil og som tar samfunnsansvaret på alvor.

Det er også gledelig å se at folk har tro på at vi kan realisere deres boligdrøm på kort eller lang sikt. Vi hadde en meget god medlemsvekst i 2022, og medlemsmassen gjenspeiler den demografiske fordelingen i regionen, både med tanke på kjønn og alder.

Forvaltningsproduktet er under stadig utvikling. Her vil digitalisering av produkter og tjenester prege kundeforholdet. Skal vi klare å opprettholde vår konkurransekraft i en tid hvor alle våre kunder ser kritisk på kostnader, må vi i enda større grad lykkes med produktivitetsforbedring samt få en god effekt av våre digitale utviklingsprosesser.

TOBB skal være den ledende boligorganisasjonen i vår region og skal søke vekst både på medlemsområdet og innen forvaltningstjenester generelt, i tillegg til å opprettholde en høy markedsandel på produksjon av nye boliger.

TOBB skal videre styrke arbeidet med bærekraftige løsninger og bomiljø i alle våre engasjement.

STYRETS ÅRSBERETNING 2022



KONSERNET TOBB

Boligbyggelaget TOBB har hovedkontor i Trondheim og kontorer på Levanger, Steinkjer, Orkanger og i Namsos. TOBB er et boligbyggelag som har som hovedformål å utvikle boliger og forvalte disse for andelseierne på en best mulig måte samt tilby andre vesentlige medlemsfordeler. Deler av TOBB sin virksomhet er organisert og skilt ut i datterselskaper.

Datterselskapene som inngår i det konsoliderte konsernregnskapet, er følgende:

- TOBB Byggdrift AS
- Krabugata 1 AS
- Prosjektselskaper for boligutvikling

I tillegg er TOBB medeier i følgende operative selskaper som forvalter våre viktige forretningsmessige støttesystemer:

- BBL Datakompetanse AS (BBL Pivotal)
- Klare Finans AS

BBL Datakompetanse AS drifter og utvikler TOBB sine sentrale datasystemer og har ansvar for utvikling av nasjonale fordelsavtaler til medlemmene av boligbyggelagene. Klare Finans AS ivaretar finansiering og sikring mot tap av felleskostnader i boligselskapene i henhold til lovkrav for denne type virksomhet.

TOBBs driftsorganisasjon består av følgende forretningsområder:

- Marked og medlemstjenester
- Bygge- og vedlikeholdstjenester
- Eiendomsutvikling
- Eiendomsforvaltning – administrativ og økonomisk rådgivning
- Juridiske tjenester
- Konsernøkonomi og virksomhetsstyring
- Renhold og vaktmestertjenester (levert av TOBB Byggdrift AS)

TOBB sin overordnede strategiske målsetning er å være en ledende boligorganisasjon i Midt-Norge. Styret har definert mål for de ulike virksomhetsområdene med utgangspunkt i den overordnede strategien for selskapet. TOBB skal arbeide med målsetningene i henhold til våre verdier som er - trygg, solid og offensiv. Dette er verdier som skal kjennetegne oss som medlemsorganisasjon, boligleverandør, boligforvalter og blant våre samarbeidspartnere.

TOBB har fokus på teknologiutvikling og digitalisering, omdømmearbeid gjennom en helhetlig merkevare- og kommunikasjonsstrategi, utvikling av gode bomiljø og bærekraftige løsninger for virksomhetene og våre kunder og medlemmer.

TOBB skal være en betydelig boligutvikler i regionen. Utvikling av boliger for våre medlemmer skal skje i egenregi og i samarbeid med solide partnere. TOBB skal ta nødvendige miljøhensyn og opptre etisk forsvarlig i både planlegging og bygging. Vi skal tilby tekniske tjenester som sikrer kostnadseffektivt vedlikehold og forvaltning av boligmassen. TOBB skal være forretningsførereren alle ønsker å benytte ut fra kombinasjonen av kvalitet og pris.

TOBB skal styrke sin posisjon i regionen gjennom å tilby hensiktsmessige boliger, effektiv forvaltning og relevante medlemsfordeler. Boligbyggelaget skal også være en attraktiv arbeidsgiver, ha en solid drift med prioritet på service og kvalitet samt være en aktiv premissleverandør i den boligpolitiske debatten.

Utvikling av boligmarkedet

Samarbeidet med de regionale boligbyggelagene i universitetsbyene Kristiansand, Oslo, Stavanger, Bergen, Bodø og Tromsø gir våre medlemmer fortrinnsrett til boliger også i disse byene. Dette nasjonale samarbeidet, som koordineres via selskapet Storbybolig AS, gir medlemmene i TOBB forkjøpsrett til om lag 97 000 boliger i tillegg til en rekke utleieboliger.

Det er et mål for TOBB å sikre posisjonen som en reell boligtilbyder for alle våre medlemmer i regionen. Denne målsetningen betinger at vi posisjonerer oss og sikrer god tilgang samt rettigheter til relevante tomteområder. TOBB vil fortsette arbeidet med å skaffe og utvikle nye tomteområder for å sikre en god og langsiktig markedsandel, og vil prioritere sentrumsområder og områder som ligger nært kollektive knutepunkt. TOBBs boligfinansieringsordninger videreføres også i nye prosjekter.



Virksomhetsstyring

TOBB har prosjektansvar ved bygging av nye boliger, og derfor foretas det hvert år en vurdering av prosjektkostnadene og hvorvidt disse har dekning i de planlagte prosjektene. Dersom TOBB ut fra en totalvurdering anser at dette er usikkert, blir en relativ andel av disse kostnadene avskrevet.

TOBB konsernets største operasjonelle risiko er knyttet til boligbygging og prosjektgjennomføring. Virksomheten har kontrollrutiner og styret og ledelsen vurderer om den samlede eiendoms- og prosjektporteføljen har en akseptabel risikoeksponering. Herunder ligger risiko for at lovgivere og regulerende myndigheter innfører krav og reguleringer som kan påvirke boliggetterspørsel og kostnadsnivå.

Etablerte styringssystemer gir retningslinjer for hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til kvalitet, framdrift, kostnadseffektivitet samt helse, miljø og sikkerhet.

Vi har fokus på kontinuerlig forbedring, effektivisering og digitalisering og har tatt i bruk maskinlæring og roboter for å effektivisere enkelte regnskapstjenester.

Finansiell risiko

Sammensetningen av konsernets kundemasse er bred og variert. Styret har fokus på boligbyggelagets markedsrisiko innen ulike områder, da særlig i forhold til produksjon og salg av nye boliger. Konsernets lån er sikret med pant i fast eiendom, og har hovedsakelig flytende rente. Konsernet er eksponert for risiko knyttet til endringer i finans- og rentemarkedet i tillegg til normale svingninger i

boligmarkedet. Likviditetssituasjonen i konsernet er tilfredsstillende og følges opp jevnlig i forhold til definerte nøkkelparametere.

Fremdrift og bygging tilpasses TOBBs løpende bæreevne. Rente og kredittrisiko vurderes generelt som lav. Det er ingen valutarisiko i porteføljen.

TOBB konsernets langsiktige gjeld er hovedsakelig knyttet opp til egen eiendomsmasse og prosjekter under utvikling. Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men det normale er når minimum 50 % av boligene er solgt. Byggestart ved lavere salgsgrad vil normalt bare skje med fulltegningsforsikring.

I et usikkert marked vil det være en risiko for at boliger ikke blir solgt. Begrensning i kunders tilgang på kapital har stor betydning for boligsalget, og dermed for TOBBs muligheter til å gjennomføre prosjekter. Vår virksomhet vil også være utsatt for endringer i eiendomsmarkedet. Lav risikoprofil og tett oppfølging av virksomheten og markedsforhold skal bidra til å redusere denne type risiko.

TOBB har verdier på Oslo børs som vurderes å ha liten risiko sett i sammenheng med den totale aktiviteten som drives.

Omdømmerisiko

TOBB er en anerkjent og godt etablert merkevare i Trøndelag. TOBB har en stor medlemsmasse og kundegruppe, og en bred kontaktflate lokalt. Det satses bevisst på langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og kommunikasjon med omverdenen som ledd i å opprettholde

tilliten til virksomheten, merkevaren og produktene. Det løpende kvalitetsarbeidet er sentralt for å redusere omdømmerisiko. Det er etablert prosedyrer og rutiner for informasjonshåndtering.

Politisk risiko

Forutsigbarhet i forbindelse med kommunale reguleringsprosesser har alltid vært en viktig faktor for bolig- og byutvikling. For oss er det viktig å ha et godt forhold til og en god dialog med de ulike offentlige organisasjoner som medvirker ved utvikling av fremtidige boligområder. Gjennom den siste perioden har TOBB riktignok opplevd at den politiske situasjonen med manglende forutsigbarhet har vanskeliggjort fremdrift i noen av våre prosjekter.

Driftsøkonomi og disponering av årsresultatet

Driftsresultatet etter finans og før skatt for TOBB morselskapet viser et overskudd på kr 33 513 804.

Styret anbefaler at regnskapsmessig overskudd for morselskapet etter finans og skatt for 2022, på kr 28 355 516 overføres til annen egenkapital.

Konsernet er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd før skatt på kr 33 562 421.

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

TOBB har bygd opp en soliditet og har en type virksomhet som gjør at vi skal klare oss gjennom de utfordringene som endrede markedsvilkår medfører, og det bekreftes herved at forutsetningene om fortsatt drift for morselskapet er til stede.

Nybygging og tekniske tjenester

TOBBs medlemmer tilbys nye boliger og konsepter gjennom egenutviklede prosjekter, deltakelse i samarbeidsprosjekter og via formidling av enkelte andre utbygges boligprosjekter.

2022 har vært et tøft år for oss som boligbygger. Det har vært, og det er for så vidt fortsatt, høye entreprisekostnader og vi har derfor utsatt flere planlagte salgsstarter i 2022. De fleste av disse forventer vi å få i salg i løpet av 2023.

Vi jobber kontinuerlig med forskjellige boligkonsepter for våre medlemmer. I 2022 hadde vi salgsstart på vårt livsfasekonsept "Signaturhagen" som nå er under bygging på Stjørdal. Dette boligkonseptet har vært en stor suksess, og vi har fått mange henvendelser med ønske om tilsvarende prosjekter i Trondheim.

I tillegg til "Signaturhagen", hadde vi mange kjøp/signeringer med "TOBB Boliggaranti", og "Leie før eie". Dette er konsepter som gjør at de som har tilfredsstillende økonomi, men som mangler egenkapital kan komme seg inn på boligmarkedet.

TOBB tilbyr et bredt spekter av tekniske tjenester til våre forvaltede boligselskaper. Om lag 180 boligselskaper har PlussPlan, et verktøy for å planlegge vedlikeholdet av bygning-en. 230 boligselskaper har avtale på HMS-området, og det er gjennomført vann- og el-sjekk i ca. 720 leiligheter. Av større prosjekter har vi i 2022 deltatt i fasaderehabilitering av ca. 650 leiligheter samt øvrige oppdrag i ca. 1 400 leiligheter.

Teknologiutvikling – FoU

TOBB skal bidra til å utvikle eiendomsbransjen, med fokus på våre boligselskaper. Med bakgrunn i dette deltar vi i forsk-

nings- og utviklingsarbeid (FoU-prosjekter) hvor målsetningene er at vår deltagelse skal bidra til fremtidig merverdi for våre medlemmer/kunder og at det skaper vekst for TOBB.

Et viktig område for oss som stor boligforvalter er utvikling og forbedring av systemene for strategisk forvaltning, deriblant tilstanden og utviklingspotensialet til den eksisterende bygningsmassen. Flere av våre engasjement omhandler dette som tema.

TOBB er en av 35 partnere i forskningscenteret FME ZEN (Research Centre on Zero Emission Neighbourhoods in Smart Cities). FME ZEN er inne i avslutningsfasen (av totalt 8 år). Ut ifra FME ZEN har vi både etablert kontakter inn i andre interessante FoU prosjekter samt at vi har brukt kunnskap fra dette forskningscenteret i vår produktutvikling.

Årlig samarbeider vi også med universitetsmiljøet i Trondheim. I 2022 har vi bidratt inn i to masteroppgaver relatert til bygg-området ved NTNU samt hatt ulike case for prosjekt-oppgaver (masterprogrammet til NTNU).

Sammen med vår interesseorganisasjon NBBL, jobber TOBB med å videreutvikle en standard for å måle bærekraft i boligselskaper. Denne standarden ble lansert i 2022 og blir benyttet som et verktøy i oppgraderingsprosjekter. En del av utviklingen vi jobber med er å etablere automatisk kartlegging av energibehov for alle våre boligselskaper samt potensiale for både reduksjon og produksjon.

TOBB deltar også i PÅDRIV Trondheim, en forening som skal jobbe som katalysator for raskere og mer bærekraftig byutvikling.

Forvaltning

TOBB er Trøndelags største forretningsfører med kontorer i Trondheim, Levanger, Steinkjer, Orkanger og Namsos. TOBB tilbyr et bredt spekter av tjenester til boligselskaper/beboere og boligutviklere. Ved årsskiftet forvaltet TOBB mer enn 37 000 boliger i 1050 selskaper. I tillegg kommer en stor portefølje boliger under utvikling fra TOBB og eksterne samarbeidspartnere.

Boligbyggelaget har et komplett tilbud av forvaltningstjenester. Det er viktig for TOBB å skape økonomisk trygghet for våre kunder samt å sikre og ivareta verdien av boligene. De fleste boligselskapskundene, både tilknyttede og frittstående, har sikring av felleskostnadene. I tillegg tilbyr vi finansiering av felleskostnader som sikrer god likviditet. Utnyttelse av teknologi og digitalisering for å gi gode kundeopplevelser, enklere og mer fleksibel styrehverdag, er et viktig fokusområde for vårt tjenestetilbud sammen med en personlig kundeoppfølging.

TOBB jobber aktivt for at det skal være attraktivt å ta på seg tillitsverv i boligselskapene. Det gjør vi blant annet ved å støtte opp om styrenes arbeid, faglig og med teknologi, slik at det blir både givende og enkelt å være tillitsvalgt.

TOBB tilbyr tjenester til utbyggere for etablering/seksjonering av sameier og borettslag. Tjenestene blir skreddersydd, slik at de dekker behovet til enhver utbygger.

TOBB er medlem av Regnskap Norge som er en bransjeforening for autoriserte regnskapsførere i Norge. Medlemskapet er med og gir TOBB verdifull støtte til vårt eget kvalitetsarbeid i forbindelse med regnskapsføringen.



Medlemsavdelingen

I løpet av 2022 meldte 3 407 nye medlemmer seg inn i TOBB. Målet var satt til 4 000 medlemmer. 1 110 medlemmer valgte å avslutte sitt medlemskap, noe som gir en nettovest på 2 297 medlemmer. Ved utgangen av 2022 hadde vi totalt 75 128 medlemmer.

For 2023 har TOBB målsetting om at 4 000 nye medlemmer melder seg inn og at vi reduserer utmeldingene til under 900. Dette skal vi gjøre ved at vi skal fremstå som en attraktiv medlemsorganisasjon ved bruk av effektive kommunikasjonskanaler, gode medlemsfordeler, aktiv utbygging og en synlig organisasjon i byutviklingsdebatten.

Forkjøpsretten er en av de viktigste medlemsfordelene, og gjennom Storbysamarbeidet får våre medlemmer fortrinn til både kjøp og leie av boliger i store deler av landet. I 2022 ble forkjøpsretten benyttet ved 24 prosent av boligene som ble omsatt i TOBBs tilknyttede boligselskaper. Det som er gledelig er at innmeldt forkjøpsrett i fjor var på hele 12 793.

Dette viser at medlemmene er godt kjent med ordningen og benytter forkjøpsretten i større grad enn tidligere år. I 2020 var tallet 3 876 og i 2021 10 338. Vi har kjørt en del kjenns-kapskampanjer for forkjøpsrettsordningen og vi ser nå effekten av dette.

TOBB sitt fordelsprogram gjør at det lønner seg å være medlem selv om du ikke skal kjøpe bolig. Medlemmene tilbys for-deler blant annet på områder som bank, eiendomsmebling, byggevarer, fritid, reise, sport og kultur.

En målsetting er å etablere medlemsavtaler som også under-bygger strategien om bærekraftig utvikling. TOBB har som mål å lansere flere avtaler med dette som et førende prinsipp.

Advokat

TOBB sine advokater har spesialkompetanse innenfor eien-domsrett og jobber i hovedsak med saker innenfor fagområdene boligrett, kontrakts- og selskapsrett, fast eiendoms rettsforhold og entrepriser. Vi bistår også egen organisasjon og

andre utbyggere med eiendomsorganisering, etablering av sameier, seksjonering mv.

Advokatkontoret har gjennom året hatt stor aktivitet. Oppdragene har primært bestått av juridisk bistand til organi-sasjonen, våre datterselskap og forvaltede boligselskap. Vi anser våre juridiske tjenester som en sentral del av vår leve-ranse som komplett boligbyggelag og viktig for å styrke og beholde vår posisjon i markedet.

Kravene til styremedlemmenes kompetanse blir stadig større. Advokatkontoret bidrar til kompetanseheving og trygghet blant boligselskapene gjennom et mangfoldig kurstilbud og fagartikler i nyhetsbrev og i fagmagasinet vårt, iTOBB. Vi har i den siste perioden avholdt både fysiske og digitale jusskurs for våre kunder. Det er også en viktig oppgave for oss å bidra til videreutvikling av egen fagkompetanse og kvalitet i egen organisasjon.



Ved årsskiftet 2022/23 hadde TOBB konsern totalt 155 ansatte, hvorav 34 var ansatt i datterselskap. Av ansatte i TOBB (morselskapet) er det 60 prosent kvinner og 40 prosent menn. I datterselskapet TOBB Byggdrift AS er det 35 prosent kvinner og 65 prosent menn. Totalt i konsernet er det 54 prosent kvinner og 46 prosent menn.

Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved nyansettelser. Det er 2 kvinner og 6 menn i ledelsen. På mellomledernivå er det 5 kvinner og 2 menn. Daglig leder i datterselskapet TOBB Byggdrift AS er mann.

Etter pandemien var det mange virksomheter som skulle satse på nytt og ansette nye medarbeidere. Dette medførte en kamp om arbeidskraft samtidig som Trøndelag hadde landets laveste ledighet på ca. 2 prosent. For aldersgruppen under 35 år var turnoveren i Norge på ca. 20 prosent og for aldersgruppen mellom 35 til 49 år var den på ca. 10 prosent.

Gjennom pandemien var det mange arbeidstakere som vurderte nye jobbmuligheter. Den kulturelle tilknytningen til arbeidsplassen ble redusert ved utstrakt bruk av hjemmekontor.

Dette merket også TOBB og i løpet av 2022 hadde vi en høyere turnover av medarbeidere enn normalt. I den siste perioden har dette roet seg, og vi tror at sysselsettingssituasjonen vil normalisere seg fremover.

Stabens gjennomsnittsalder er 45 år i morselskapet og 40 år i datterselskapet TOBB Byggdrift AS.

Samlet lønn og sosiale kostnader var kr 111 727 058.

TOBB er medlem av Virke. Gjennom Virke har TOBB tariffavtale med Fagforbundet, Norges Ingeniørorganisasjon (NITO) og Lederne.

Totalt sykefravær i TOBB i 2022 var 8 %. Korttidsfraværet 2,1 %. Totalt sykefravær har hatt en økning på 4,5 prosentpoeng fra 2021 til 2022.

Legemeldt sykefravær i TOBB Bygghrift AS i 2022 var på 11,5 %. Det foreligger ingen oversikt på korttidsfravær for 2022 i TOBB Bygghrift AS.

Det totale sykefraværet i TOBB Bygghrift AS i 2021 var på 9,4 % med et korttidsfravær på 0,73 %. Legemeldt sykefravær i TOBB Bygghrift AS har hatt en økning på 2,83 prosentpoeng fra 2021 til 2022.

Likestilling og tiltak mot diskriminering

Rapport Likestillingsredegjørelse TOBB for 2022 er publisert på TOBBs hjemmeside – tobb.no.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styret og daglig leder i TOBB.

Åpenhetsloven

En redegjørelse som beskriver TOBBs tiltak vil bli publisert på TOBBs hjemmeside innen fristen den 30. juni 2023.

Bærekraft

TOBBs styre har vedtatt at bærekraft skal være et av fire viktige strategiske fokusområder for TOBB i årene som kommer. Ifølge FN er det tre dimensjoner i bærekraftbegrepet. Dette er klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

TOBB arbeider aktivt for å tilby våre kunder løsninger som er bærekraftige og som ikke skader det ytre miljø. For oss er det et mål å bruke organisasjonsformen borettslag for å tilrettelegge for en miljømessig og økonomisk god forvaltning av boligene.

Sosial bærekraft handler om å jobbe for at alle mennesker skal ha like sjanser til et stabilt helsefremmende liv, til å få utdanning, jobbe og leve uten diskriminering av noe slag. Som et ledd i å prioritere arbeidet med sosial bærekraft har TOBB etablert et mangfolds- og likestillingsutvalg.

Som stor medlemsorganisasjon skal vi ta vår del av ansvaret for å nå målene. Dette ønsker TOBB å gjøre ved å tilrettelegge for mangfold og likestilling i vår brede virksomhet. Mangfold bidrar til innovasjon og verdiskaping og vil være et konkurransefortrinn og forutsetning for å lykkes i fremtiden.

Samfunnsengasjement og etikk

Boligbyggelagets primære oppgave er å utvikle boliger med gode boforhold for våre medlemmer samt bidra til å skape samfunns- og miljømessige gode løsninger. TOBB er opptatt av å skape trygge og gode bomiljø samt å tilrettelegge for sosiale arenaer i nærmiljøet.

For å bygge opp under denne målsetningen, deler TOBB årlig ut en Bomiljøpris til boligselskap og enkeltpersoner. Fra 2022 er denne prisen utvidet til å gjelde alle boligselskap i regionen, uavhengig av forretningsfører. På Røroskonferansen blir derfor Midt-Norges beste bomiljø kåret.

TOBB som boligbyggelag og medlemsorganisasjon har som mål å ta et tydelig samfunnsansvar i forhold til den type virksomhet vi driver. Vi arbeider for eksempel med utvikling av nye boligkonsepter som er fordelaktige for våre medlemmer og vi har en god dialog med offentlige virksomheter i forhold til ulike tiltak.

TOBB legger vekt på å holde et høyt etisk nivå på sin virksomhet og blant sine ansatte. Selskapet har egne etiske retningslinjer som er innlemmet i TOBBs virksomhet.

TOBB støtter ulike breddeidrettsarrangementer og annen aktivitet som er i henhold til vår profil. Vi har etablert en støtteordning for ulike lag og foreninger. Her kan alle gode tiltak søke om et mindre pengebeløp i støtte fra TOBB.

TOBB "Leie før eie" og "TOBB Boliggaranti" er en type tiltak som vi ønsker å nevne spesielt i denne sammenhengen. For TOBB dreier dette seg om å drive sosialt entreprenørskap i boligmarkedet og gi et tilbud til unge boligsøkende. Dette er en av flere sentrale målsetninger styret har definert for virksomheten.

På TOBBs ordinære generalforsamling 11. mai 2022 ble Arne Øvereng og Lindis Burheim valgt som nye styremedlemmer. May Eli Vatn Kristiansen og Christian Langberg ble valgt som hhv ny 1. og 2. varamedlem. Øvrige medlemmer i styret var Jørn-Wiggo Bergquist (leder), Catalina E. Barbu og Ove Andre Pettersen. Styreleder Jørn-Wiggo Bergquist trakk seg fra sitt verv som styreleder rett etter ordinær generalforsamling.

På ekstraordinær generalforsamling 22. juni 2022 ble Arne Øvereng valgt som ny styreleder og May Eli Vatn Kristiansen valgt som nytt styremedlem. Som hhv 1. og 2. varamedlem ble Christian Langberg og Erling Viktor Dolmseth valgt (sistnevnte trakk seg rett etter valget iht Lov om Bustadbyggjelag § 6-4 a). Øvrige medlemmer i styret er Lindis Burheim, Ove Andre Pettersen og Catalina E. Barbu. Ansattes representanter i styret er Mari S. Erlandsen og Jens Tore Bitnes. Laila M. Furunes er personlig vara for Mari S. Erlandsen og Ole Jermstad er personlig vara for Jens Tore Bitnes.

Styret har i løpet av 2022 hatt 12 styremøter og behandlet 68 saker.

Styret har hatt mye fokus på markedssituasjonen og den økonomiske situasjonen som har påvirket våre rammebetingelser i perioden. Styret har også hatt en oppfølging på saken om "eierstyring i TOBB". Hensikten med dette arbeidet har vært å se på mulige forbedringer i hvordan eierstyringen praktiseres, og hvordan dette samsvarer med både vedtekter og instruksjer for styret og ledelsen. Dette arbeidet vil bli videreført i neste periode.

Revisor

Revisor er BDO AS. TOBBs regnskap og boligselskapenes regnskaper er revidert og avgitt til de respektive generalforsamlinger.





Arne Øvereng
Styreleder



Lindis Burheim
Styremedlem



Catalina Barbu
Styremedlem



May Eli Vatn Kristiansen
Styremedlem



Mari Stavnesli Erlandsen
Styremedlem



Jens Tore Bitnes
Styremedlem



Ove Andre Pettersen
Styremedlem



Torbjørn Sotberg
Adm. direktør

Trondheim, 19. april 2023

Arne Øvereng
Styreleder

Lindis Burheim
Styremedlem

Catalina E. Barbu
Styremedlem

May Eli Vatn Kristiansen
Styremedlem

Ove Andre Pettersen
Styremedlem

Mari S. Erlandsen
Styremedlem

Jens Tore Bitnes
Styremedlem

Torbjørn Sotberg
Adm. direktør



Det er mange faktorer som kan bidra til usikkerhet om fremtiden. Som nevnt i forordet er vi inne i en nedgangskonjunktur som også påvirker TOBBs virksomhet.

Men en ting er sikkert. Fremover vil energisituasjonen ha stor oppmerksomhet, og særlig arbeidet med bærekraftige energiløsninger. Boligselskap i Norge har takareal som har et potensial til å produsere strøm fra solceller som tilsvarer det årlige forbruket til om lag 700 000 elbiler. I tillegg er det også et enormt sparepotensial når det gjelder energiforbruk. Ved hjelp av gode støtteordninger kan boligselskap spare energi tilsvarende tre-fire Altakraftverk.

Vi tror at våre boligselskaper fremover vil ha et større fokus på egenprodusert strøm som en følge av utfordringene vi nå erfarer på leveransesiden. I tillegg vil det også bli større oppmerksomhet på energisparing. En av utfordringene er å koordinere og tilrettelegge for produktene og tjenestene boligselskapene har behov for på dette området, slik at bærekraftige energiløsninger kan bli realisert.

TOBB skal ta en posisjon innenfor dette området fremover – energiløsningene for både nye og eksisterende boliger er vårt anliggende. Vårt formål her er å bistå boligselskapene, og gjennom å utvikle kompetanse internt på dette fagfeltet, vil vi kunne gi gode råd. I tillegg til egen kompetanse ønsker vi også

et godt samarbeid med seriøse aktører slik at vi kan dekke hele verdikjeden med energiløsninger for våre forvaltningskunder.

Mange unge mennesker ønsker å etablere seg i boligmarkedet, men sliter med å skaffe nok egenkapital for å kunne få boliglån. TOBB merker godt at det er mange som ikke kan bruke «foreldrebanken», dvs. som ikke har foreldre/foresatte som kan gi garanti på boligfinansiering. Dette er personer som gjerne har et inntektsnivå som er tilstrekkelig for å betale på et boliglån, men drømmen blir knust av egenkapitalkravet på 15 prosent. 5000 personer har satt seg på interessentliste for å få mulighet til å bli vurdert gjennom TOBBs boligfinansieringsmodeller, «Leie før eie» og «TOBB Boliggaranti». Alle disse har et inderlig ønske om å eie sin egen bolig, men møter hindringer i møte med banker. Å hjelpe disse gir en god følelse ved å etterleve intensjonen bak formålet som ble nedfelt av visjonære personer i Trondheim som stiftet Trondheim og Omegn Bolig- og Byggelag i 1945. Forutsetningene og hverdagen er svært ulik, men behovet og ønsket om å eie sin egen bolig er like sterkt blant alle våre medlemmer.

Selv om det er mørke skyer på horisonten og det er vanskelig å spå hva fremtiden bringer, skal TOBB fortsatt være offensiv på vegne av våre medlemmer og kunder slik at de opplever TOBB som en trygghet og solid medlemsorganisasjon.

ÅRSREGNSKAP KONSERN 2022

Resultat - konsern

Morselskap			KONSERN	
2022	2021	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader				
141 029 811	134 296 514	Salgsinntekt	175 999 979	156 171 288
17 694 245	17 606 250	Medlemsinntekter	17 691 815	17 600 250
93 938 233	91 125	Inntekter i prosjekter	241 250 653	232 176 651
23 014 291	23 748 208	Annen driftsinntekt	24 148 771	26 580 920
1 996 563	679 458	Gevinst salg anleggsmidler	2 052 563	679 458
277 673 143	176 421 555	Sum driftsinntekter	461 143 782	433 208 567
2 801 742	601 281	Varekostnader	15 474 038	5 839 522
93 938 233	-	Prosjektkostnader	236 708 653	233 535 549
111 727 058	101 034 550	Lønn og sosiale kostnader	131 969 327	118 858 762
1 399 214	1 216 674	Avskrivinger	5 110 764	4 571 292
-	-	Nedskrivinger og tap på fordringer	-	1 032 375
54 497 053	54 051 189	Andre driftskostnader	57 389 425	59 173 206
264 363 300	156 903 695	Sum driftskostnader	446 652 207	423 010 706
13 309 844	19 517 860	Driftsresultat	14 491 575	10 197 861
Finansinntekter og finanskostnader				
7 209 112	8 077 917	Renteinntekter	5 905 635	5 194 472
-	-	Resultateffekt fra tilknyttede selskap	1 197 881	6 462 113
2 446 236	5 281 020	Utbytte og verdiendringer	2 446 236	5 281 020
19 865 900	840 719	Annen finansinntekt	19 865 900	840 719
169 030	-	Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	169 030	-
5 018 888	-	Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5 018 888	-
3 310 374	2 431 911	Rentekostnader	4 337 892	3 020 674
818 995	4 281 365	Andre finanskostnader	818 995	4 281 365
20 203 960	7 486 380	Resultat av finansposter	19 070 846	10 476 285
33 513 804	27 004 239	Ordinært resultat før skattekostnad	33 562 421	20 674 145
5 158 288	7 196 827	Skattekostnad på ordinært resultat	6 427 654	6 517 256
28 355 516	19 807 412	Ordinært resultat	27 134 767	14 156 889
Ekstraordinære inntekter og kostnader				
28 355 516	19 807 412	Årsresultat	27 134 767	14 156 889
-	-	Minoritetens andel	402 039	-163 764
28 355 516	19 807 412	Majoritetens andel	26 732 728	14 320 653
Overføringer				
28 355 516	19 807 412	Avsatt til annen egenkapital	27 504 857	14 156 890
-	-	Overført fra annen egenkapital	370 090	-
28 355 516	19 807 412	Sum disponert	27 134 767	14 156 890

Balanse - konsern


Morselskap		KONSERN				
2022	2021		Note	2022	2021	
		Eiendeler				
		Anleggsmidler Immaterielle eiendeler				
4 465 546	4 426 911	Utsatt skattefordel	6	3 903 731	5 005 033	
-	-	Goodwill	3	2 259 206	3 686 072	
4 465 546	4 426 911	Sum immaterielle eiendeler		6 162 937	8 691 105	
		Varige driftsmidler				
12 327 023	17 251 587	Eiendommer og tomter	3	50 718 342	244 581 453	
-	-	Maskiner og anlegg	3	3 797 829	2 218 899	
6 464 270	5 529 685	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	6 646 465	5 603 188	
18 791 293	22 781 272	Sum varige driftsmidler	3	61 162 636	252 403 541	
		Finansielle anleggsmidler				
31 438 850	50 938 929	Aksjer og andeler i datterselskap	7	-	-	
118 390 864	70 277 909	Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	7	141 609 036	97 165 315	
40 081 020	36 431 020	Andre aksjer og andeler langsiktige	8	40 821 020	36 476 020	
34 526 151	65 527 376	Langsiktige fordringer selskap i samme konsern	7	-	-	
157 759 108	152 353 350	Lån til tilknyttede selskap og felles kontrollert virksomhet	7,9,10	160 022 156	160 646 444	
22 747 201	28 417 264	Andre langsiktige fordringer	10	29 772 266	52 363 544	
404 943 194	403 945 848	Sum finansielle anleggsmidler		372 224 480	346 651 323	
428 200 033	431 154 031	Sum anleggsmidler		439 550 052	607 745 969	
		Omløpsmidler				
165 848 167	87 301 597	Prosjekt i arbeid	11	441 002 567	321 122 329	
-	-	Varelager		397 787	391 709	
165 848 167	87 301 597	Sum prosjekter og varer		441 400 354	321 514 038	
		Fordringer				
16 730 708	19 058 412	Kundefordringer	10	25 227 375	24 115 333	
40 437 422	3 536 182	Andre kortsiktige fordringer		46 146 397	14 993 016	
57 168 130	22 594 594	Sum fordringer		71 373 772	39 108 349	
		Investeringer				
4 285 031	4 454 061	Markedsbaserte aksjer	8	4 285 031	4 454 061	
4 285 031	4 454 061	Sum investeringer		4 285 031	4 454 061	
59 431 792	46 230 163	Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	86 015 735	106 227 830	
286 733 120	160 580 414	Sum omløpsmidler		603 074 892	471 304 278	
714 933 153	591 734 445	Sum eiendeler		1 042 624 945	1 079 050 247	


Balanse - konsern

Morselskap				KONSERN	
2022	2021		Note	2022	2021
		Egenkapital og gjeld			
		Innskutt egenkapital			
20 381 475	19 372 375	Andels og aksjekapital	13	20 381 475	19 372 375
20 381 475	19 372 375	Sum innskutt egenkapital		20 381 475	19 372 375
		Opptjent egenkapital			
417 756 983	389 401 467	Annen egenkapital	13	461 634 788	435 695 138
417 756 983	389 401 467	Sum opptjent egenkapital		461 634 788	435 695 138
-	-	Minoritetsinteresser	13	927 624	19 943 939
438 138 458	408 773 842	Sum egenkapital	13	482 943 888	475 011 451
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
-	603 000	Pensjonsforpliktelser	2	-	603 000
587 476	587 476	Andre avsetninger for forpliktelser		587 476	587 476
587 476	1 190 476	Sum avsetning for forpliktelser		587 476	1 190 476
		Annen langsiktig gjeld			
102 418 244	105 237 541	Pantelån	14	135 418 244	290 237 541
24 433 325	24 433 325	Øvrig langsiktig gjeld	14	16 807 596	36 475 002
126 851 569	129 670 866	Sum annen langsiktig gjeld		152 225 840	326 712 543
		Kortsiktig gjeld			
84 344 410	-	Konvertible lån		311 977 446	181 132 287
23 993 964	11 632 401	Leverandørgjeld		41 215 733	42 885 945
5 190 711	3 461 440	Betalbar skatt	6	5 747 714	4 650 354
10 289 210	12 131 851	Skyldig offentlige avgifter		13 148 558	14 995 963
25 537 354	24 873 569	Annen kortsiktig gjeld		34 778 290	32 471 227
149 355 649	52 099 261	Sum kortsiktig gjeld		406 867 741	276 135 777
276 794 694	182 960 603	Sum gjeld		559 681 056	604 038 796
714 933 153	591 734 445	Sum egenkapital og gjeld		1 042 624 945	1 079 050 247

Trondheim, 19. april 2023


Arne Øvereng
Styreleder


Lindis Burheim
Styremedlem



Catalina E. Barbu
Styremedlem


May Eli Vatn Kristiansen
Styremedlem


Ove Andre Pettersen
Styremedlem


Mari S. Erlandsen
Styremedlem


Jens Tore Bitnes
Styremedlem


Torbjørn Sotberg
Adm. direktør

Indirekte kontantstrøm

MOR			KONSERN	
2022	2021		2022	2021
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
33 513 804	27 004 239	Resultat før skattekostnad	33 562 421	20 674 145
-3 467 652	-4 060 577	Periodens betalte skatt	-4 650 354	-5 058 696
1 593 946	-679 458	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-2 052 563	-679 458
1 399 214	1 216 674	Ordinære avskrivninger	5 110 764	4 571 292
-	-	Nedskrivning anleggsmidler	-	1 032 375
-78 546 570	-21 512 953	Endring i varelager	-119 886 316	-207 521 595
1 905 874	-9 329 007	Endring i kundefordringer	-1 112 042	-11 334 109
12 361 563	2 863 080	Endring i leverandørgjeld	-1 670 212	32 360 646
-49 429	-	Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	-49 429	-
20 557 214	14 459 125	Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	181 209 621	51 481 570
57 009 919	8 670 618	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-24 640 716	18 506 399
46 277 883	18 631 741	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	65 821 173	-95 967 431
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
3 043 788	3 170 000	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	6 393 710	6 678 849
-2 046 969	-5 515 838	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-5 110 982	-35 447 570
32 687 613	-	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	-	557 800
-61 300 489	-5 525 000	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-44 443 722	-5 525 000
-3 650 000	-	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-4 345 000	-
-31 266 056	-7 870 838	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-47 505 994	33 735 921
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-	-	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-	181 132 287
-2 819 297	-33 135 178	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-43 641 544	-45 020 779
-	-4 811 912	Netto endring i kassekreditt	-	-4 811 912
1 009 100	1 360 250	Endring av andelskapital	1 009 100	1 360 250
-	-	Effekt av eierandeler	-	6 241 009
-1 810 197	-36 586 840	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-42 632 444	138 900 855
13 201 630	-25 825 937	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-20 212 095	9 197 503
46 230 163	72 056 100	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	106 227 830	97 030 327
59 431 793	46 230 163	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	86 015 735	106 227 830

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med bestemmelser i regnskapsloven, og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper krever at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal betales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende prinsipper for klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Leiligheter i eget eie som er for salg, klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige leiligheter i eget eie klassifiseres som anleggsmidler.

Aksjer i datterselskap, tilknyttede selskap og konsern

Aksjene i datterselskap, dvs selskap med eierandel over 50%, er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Nedskrivning foretas dersom virkelig verdi er lavere enn kostpris og verdifallet ikke anses å være forbigående.

Investeringer i tilknyttede selskaper, dvs. selskaper med eierandel mellom 20% og 50%, er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Interne mellomværende, interne gevinster, interne resultatposter, utbytte og konsernbidrag elimineres i konsernregnskapet.

Investering i andre selskaper

Investering i andre selskaper, dvs eierandel under 20%, er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Følgende datterselskap er innarbeidet i konsernet:

Krambugata 1 AS	100%
TOBB Byggdrift AS	100%
Almaas Park AS	100%
Sanna Østre AS	100%
Sveberg Panorama AS	100%
TOBB Boligbygg AS	100%
Lillebyen AS	100%
Være Østre Utbyggingsselskap AS	87,5%
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	80%
Verdal Utvikling AS	51%

Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden:

Nidelven Utvikling AS	50,0%
Tillerparken AS	50,0%
Eliløkken Eiendom AS	50,0%
Saltnessand Utvikling AS	50,0%
Grilstad Park AS	50,0%
TOBB Fossilia AS	50,0%
Von Krogh Invest AS	39,4%
Munkvoll gård AS*)	7,9%
PlussPlan AS	50,0%
Blekkan Utvikling AS	25,0%
Thams Eiendomsutvikling AS	35,0%
Sjøsidan Hovde AS	50,0%
Botngård Park AS	50,0%
Overvik Lokalsenter AS	25,0%
Reinsholm Sør AS	50,0%
TBN Boligrigg AS	50,0%
Klæbu Panorama Utbygging AS	50,0%
TF Boligutvikling AS	50,0%
Reppe Bolig AS	50,0%
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	50,0%
Levanger Brygge	25,0%
Signaturhagen Stjørdal	50,0%
CTM Eiendom	25,0%
Tress Utvikling AS	40,0%
Levanger Brygge Utbygging AS	50,0%
TOBB Boligutleie 1 AS	50,0%
TOBB Overvik 1 AS	50,0%
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	50,0%
Østbyen Utvikling AS	33,3%
TS Utbygging AS	50,0%

*) TOBB eier 28,5% samlet inkludert indirekte eierskap gjennom Von Krogh Invest AS.

Prosjekt

Prosjektene er oppført med medgåtte kostnader. Kostnadene vurderes løpende, der det antas at prosjektkostnadene ikke vil bli dekket fullt ut i stiftende borettslag eller avtalt byggekostnad, er tilsvarende beløp avskrevet. Tomter inngår i prosjekter under utførelse.

Garantiarbeid

Garantiarbeid knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimert beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringskrav og endring i produkspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Varige driftsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende, mens påkostninger tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Anleggskontrakter

Anleggskontrakter regnskapsføres etter løpende avregning. Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad og andel av prosjektet som er solgt. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Pensjoner

Etter lov om OTP er selskapet pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. TOBBs pensjonsordninger tilfredsstiller kravene. TOBB har inngått en kollektiv innskuddsbasert pensjonsavtale for sine ansatte.

Inntekter

Inntektsføring i resultatregnskapet er oppdelt etter hovedlinjene som er spesifisert. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Det henvises til prinsippet om anleggskontrakter for inntektsføring av prosjektene.

Finansinvesteringer

Selskapet anvender som hovedregel det prinsipp at kortsiktige finansinvesteringer vurderes til markedsverdi per 31.12.

Skattekostnaden

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrøm

Kontantstrømmen utarbeides etter den indirekte metoden.

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige plasseringer.

Note 1 Salgsinntekter

Pr.virksomhetsområde

MOR			KONSERN	
2022	2021		2022	2021
151 281 154	143 462 048	Drift, administrasjon og forvaltning av eiendom	197 309 313	172 301 915
103 397 586	10 151 084	Eiendomsutvikling	241 250 653	238 715 480
17 694 245	17 476 251	Medlem	17 691 815	17 470 251
5 272 696	5 332 171	Advokat	4 892 001	4 720 921
277 645 681	176 421 554	Sum salgsinntekter	461 143 782	433 208 567

Geografisk fordeling

MOR			KONSERN	
2022	2021		2022	2021
277 645 681	176 421 554	Norge	461 143 782	433 208 567
277 645 681	176 421 554	Sum salgsinntekter	461 143 782	433 208 567

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

MOR			KONSERN	
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021
80 982 706	75 920 717	Lønninger	97 715 406	90 580 948
13 572 289	12 078 896	Arbeidsgiveravgift	16 056 377	14 334 996
5 340 963	4 978 689	Pensjonskostnader	6 197 211	5 723 692
11 831 100	8 056 250	Andre ytelser	12 000 333	8 219 127
111 727 058	101 034 552	Total	131 969 327	118 858 763
126,57	113	Antall årsverk	163,17	151,6

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer

MOR			KONSERN	
2022	2021	Godtgjørelse daglig leder	2022	2021
1 983 100	1 915 842	Lønn	2 865 082	2 755 313
191 887	141 733	Pensjonskostnader	240 880	87 656
80 392	77 113	Annen godtgjørelse	90 935	190 726
2 255 379	2 134 688	Total	3 196 897	3 033 695

Godtgjørelse styret

1 123 694	1 024 433	Honorar styret	1 123 694	1 024 433
------------------	------------------	-----------------------	------------------	------------------

Revisor

MOR			KONSERN	
2022	2021	Godtgjørelse revisor	2022	2021
559 437	530 945	Revisjonshonorar	726 824	820 105
40 825	350 300	Honorar andre tjenester	40 825	376 250
600 262	881 245	Total	767 649	1 196 355

Note 3 Anleggsmidler

MOR			
	Bygning og tomt	Driftsløsøre inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	19 134 780	12 084 034	31 218 814
+ Tilgang i året	-	2 046 969	2 046 969
- Avgang i året	4 637 734	-	4 637 734
= Anskaffelseskost 31.12.22	14 497 046	14 131 003	28 628 049
Akkumulerte avskrivninger pr.01.01.22	1 883 193	6 554 349	8 437 542
+ Årets ordinære avskrivninger	286 829	1 112 383	1 399 212
= Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.22	2 170 022	7 666 732	9 836 754
Bokført verdi 01.01.22	17 251 587	5 529 685	22 781 272
Bokført verdi 31.12.22	12 327 024	6 464 271	18 791 295
Avskrivningssatser lineære	0 -10%	10 -30%	-

KONSERN					
	Bygning og tomt	Driftsløsøre inventar ol	Maskiner, transportmidler	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	262 782 648	12 363 164	5 568 755	7 134 332	287 848 899
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	-	2 198 998	2 518 610	-	4 717 608
- Avgang i året	197 370 296	-	387 565	-	197 757 861
= Anskaffelseskost 31.12.22	65 412 352	14 562 162	7 699 800	7 134 332	94 808 646
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	11 145 264	6 759 976	2 956 554	3 448 260	24 310 054
+ Årets ordinære avskrivninger	1 582 686	1 155 794	945 418	1 426 866	5 110 764
+ Årets nedskrivninger	-	-	-	-	0
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	12 727 950	7 915 770	3 901 972	4 875 126	29 420 818
Bokført verdi 01.01.22	244 581 453	5 603 188	2 218 899	3 686 072	256 089 612
+ Tilgang i året	-	2 199 070	2 911 912	-	5 110 982
- Avgang i året	192 280 425	-	387 565	-	192 667 990
- Årets avskrivning og nedskrivning	1 582 686	1 155 793	945 417	1 426 866	5 110 762
Bokført verdi 31.12.22	50 718 342	6 646 465	3 797 829	2 259 206	63 421 842
Avskrivningssatser lineære	0 - 10%	10 - 30%	10 -30%	20%	-

Note 4 Leie/leasingavtaler

Utløper	Mor	Konsern
2022	-	345 180
2023	140 000	255 529
2024	50 476	195 076
2025	27 480	134 584
2027	-	29 994
	217 956	960 363

Note 5 Sikringsfondet

Alle borettslag tilknyttet TOBB er innmeldt kollektivt i sikringsfondet. Disse er sikret gjennom sikringsordningen i Boligbyggelagenes finansieringsforetak. Dette gjør at borettslagene er sikret mot tap av felleskostnader. TOBB betaler premien til sikringsfondet.

MOR/KONSERN		
	2022	2021
Premie BBL Finans	1 780 326	1 724 838
Tapte felleskostnader og andre leier dekket av TOBB		6 178

Note 6 Skatt

MOR			KONSERN	
2022	2021	Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:				
5 196 923	3 426 626	Betalbar skatt	5 753 925	4 601 954
-38 635	3 721 801	Endring i utsatt skattefordel	673 729	1 915 302
5 158 288	7 196 827	Skattekostnad ordinært resultat	6 427 654	6 517 256
Skattepliktig inntekt:				
33 513 804	27 004 239	Ordinært resultat før skatt	33 562 421	20 674 145
-15 745 733	3 185 197	Permanente forskjeller	-15 726 679	9 926 886
1 577 529	-17 137 278	Endring i midlertidige forskjeller	-2 071 823	-7 789 894
-	-	Anvendelse av fremførbart underskudd	-56 205	-6 618 928
19 345 600	13 052 158	Skattepliktig inntekt	15 707 714	16 192 209
Betalbar skatt i balansen:				
5 190 711	3 461 440	Betalbar skatt på årets resultat	5 747 714	4 601 954
5 190 711	3 461 440	Sum betalbar skatt i balansen	5 747 714	4 601 954
Beregning av effektiv skattesats:				
33 513 804	27 004 239	Resultat før skatt	33 562 421	20 674 145
7 373 037	5 940 933	Beregnet skatt av resultat før skatt	7 373 037	4 548 312
-3 464 061	700 902	Skatteeffekt av permanente forskjeller	-3 464 061	1 968 944
3 908 976	6 641 835	Sum	3 908 976	6 517 256
11,7%	15,1%	Effektiv skattesats	11,9%	31,5%

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og skattefordeler, spesifisert på type midlertidige forskjeller

2022	2021	Endring	Varige driftsmidler	2022	2021	Endring
-753 861	-1 339 688	585 827	Varige driftsmidler	1 727 337	74 659 091	72 931 754
-3 414 154	-5 313 312	-1 899 158	Varebeholdning	4 123 407	22 678 575	18 555 168
-11 637 517	-6 599 264	5 038 253	Fordringer	-11 637 517	-6 599 264	5 038 253
211 115	263 894	52 779	Gevinst – og tapskonto	211 115	263 894	52 779
-10 625 171	-11 050 690	-425 519	Avsetninger mv	-14 942 188	-11 668 523	3 273 665
-	-603 000	-603 000	Pensjonspremie/- forpliktelse	0	-603 000	-603 000
-26 219 588	-24 642 060	1 577 528	Sum	-20 517 846	78 730 773	99 248 619
-	-	-	Akkumulert fremførbart underskudd	-12 043 561	-42 904 798	1 643 492
5 921 652	4 519 738	-1 401 914	Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	14 817 174	-58 356 120	-73 173 294
-20 297 936	-20 122 322	175 614	Grunnlag for utsatt skattefordel	-17 744 233	-22 530 145	-4 785 912
-4 465 546	-4 426 911	38 635	Utsatt skattefordel (22%)	3 903 731	5 005 033	1 101 302

Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap mv

MOR						
Datterselskap	Selskapets andels-/aksjekapital	Forretningskontor	Eierandel-stemmerett	Resultat	Bokførtegenkapital pr. 31.12.	Bokført verdi pr. 31.12.
Krambugata 1 AS	4 000 000	Trondheim	100%	266 578	18 276 530	4 701 265
TOBB Byggedrift AS	1 500 000	Trondheim	100%	799 244	4 563 752	8 668 487
Almaas Park AS	900 000	Trondheim	100%	234 577	5 978 477	3 240 000
Sanna Østre AS	400 000	Trondheim	100%	-23 652	-2 924 974	846 642
Sveberg Panorama AS	30 000	Trondheim	100%	-370 090	674 664	280 000
TOBB Boligbygg AS	81 000	Trondheim	100%	-28 387	764 654	1 039 000
Lillebyen AS	100 000	Trondheim	100%	64 413	15 221 407	5 451 000
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	50 000	Trondheim	80 %	-105 961	-391 544	40 000
Være Østre Utbyggingsselskap	300 000	Trondheim	87,5%	3 559 725	8 103 734	5 818 750
Verdal Utvikling AS	30 000	Verdal	51 %	-44 356	-14 356	1 353 705
Sum eierandeler TOBB				4 352 091	50 252 344	31 438 849

*) Datter til datter Saltnessand Utbygging AS

MOR						
Tilknyttede selskap	Selskapets andels-/aksjekapital	Forretningskontor	Eierandel - stemmerett	Resultat	Bokført egenkapital pr. 31.12.	Bokført verdi pr. 31.12.
Nidelven Utvikling AS	200 000	Trondheim	50%	-1 332 122	26 659 624	500 000
Tillerparken AS	400 000	Trondheim	50%	261 792	513 155	750 000
Grilstad Park AS	2 500 000	Heimdal	50%	3 362	-985 728	-
TOBB Fosslia AS	100 000	Trondheim	50%	342 081	3 893 322	53 000
Von Krogh Invest AS	172 342	Trondheim	39%	35 004	8 838 777	3 900 000
Munkvoll gård AS	128 241	Trondheim	8%	1 006 101	7 730 986	900 000
PlussPlan AS	100 000	Tromsø	50%	-	906 720	53 290
Blekkkan Utvikling AS	10 000 000	Trondheim	25%	-2 798 179	35 541 334	1 500 000
Thams Eiendomsutvikling AS	10 560 000	Orkanger	35%	2 441 836	31 913 476	10 460 775
Sjøsidan Hovde AS	4 400 000	Trondheim	50%	-96 721	4 231 862	2 200 000
Botngård Park AS	2 200 000	Trondheim	50%	303	2 194 334	1 100 000
Overvik Lokalsenter AS	20 000 000	Trondheim	25%	-1 530 785	59 069 542	17 680 102
Reinsholm Sør AS	50 000	Trondheim	50%	-287 517	5 320 276	25 000
TBN Boligrigg AS	30 000	Trondheim	50%	-1 064	-1 061 997	15 000
Klæbu Panorama Utbygging AS	100 000	Trondheim	50%	2 772 497	808 306	521 698
TF Boligutvikling AS	30 000	Stjørdal	50%	-1 433 000	767 000	15 000
Reppe Bolig AS	30 000	Trondheim	40%	-31 491	-29 106	15 000
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	600 000	Nærøysund	50%	-2 831	10 721 375	21 080 000
Levanger Brygge AS	100 000	Stjørdal	25%	-11 098	287 867	100 000
CTM Eiendom AS	300 000	Klæbu	25%	3 643	1 026 266	4 250 000
Tress Utvikling AS	60 000	Trondheim	40%	37 272	21 934 692	6 312 000
Levanger Brygge Utbygging AS	2 422 000	Trondheim	50%	-	24 830 121	4 250 000
TOBB Boligutleie 1 AS	30 000	Trondheim	50%	7 857	-109 395	15 000
TOBB Overvik 1 AS	45 000	Trondheim	50%	4 731	982 627	515 000
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	30 000	Trondheim	50%	4 991	23 960	15 000
Signaturhagen Stjørdal	5 930 000	Trondheim	50%	-352 966	29 171 482	14 765 000
Østbyen Utvikling AS	60 000	Oslo	33,3%	-475 021	65 544 990	22 010 000
TS Utbygging	30 000	Oslo	50 %	531	30 531	15 000
Saltnessand utbygging	100 000	Trondheim	50 %	1 991 325	904 629	1 170 000
Eliløkken eiendom	1 659 000	Trondheim	50 %	-50 665	-8 238 852	4 205 000
Sum eierandeler i TOBB	62 366 583			509 866	333 422 176	118 390 865

Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap mv

KONSERN							
Tilknyttede selskap	Anskaffelses- kostnad	Egenkapital ved anskaffelse	Inngående balanse 1.1/ kjøp 2021	Eier- andel	Resultat andel	Utbytte/ nedskriv- ing/kapital- endring	Utgående balanse 31.12.
Nidelven Utvikling AS	500 000	1 000 000	14 005 874	50,0%	-90 262	-	13 915 612
Tillerparken AS	1 500 000	3 000 000	130 389	50,0%	130 896	-	261 285
Grilstad Park AS	1 250 000	30 000 000	-	50,0%	1681	-	-
TOBB Fossli AS	53 000	100 000	1 775 621	50,0%	171 041	-	1 946 662
Von Krogh Invest AS *)	3 900 000	-79 717	3 342 650	39,4%	13 792	-	3 356 442
Munkvoll gård AS	900 000	10 110 138	447 777	7,9%	79 482	-	527 259
PlussPlan AS	53 290	100 000	456 650	50,0%	-	-	456 650
Blekkkan Utvikling AS	1 500 000	6 000 000	1 097 038	25,0%	-699 545	-	397 493
Thams Eiendomsutvikling AS	2 363 636	5 194 804	7 465 896	35,0%	854 643	-360 716	7 959 823
Sjøsidan Hovde AS	4 000 000	8 000 000	2 172 293	50,0%	-47 364	-	2 124 929
Botngård Park AS	1 100 000	2 200 000	1 105 016	50,0%	152	-	1 105 168
Overvik Lokalsenter AS	4 980 102	20 060 311	4 418 846	25,0%	-382 696	12 700 000	16 736 150
Reinsholm Sør AS	25 000	25 000	2 806 682	50,0%	-143 759	-	2 662 923
TBN Boligrigg AS	15 000	30 000	-	50,0%	-532	-	-532
Klæbu Panorama Utbygging AS	50 000	-41 802	759 860	50,0%	1 386 249	-	2 146 109
TF Boligutvikling AS	15 000	149 901	748 139	50,0%	-716 500	-	31 639
Reppe Bolig AS	12 000	30 000	1 993	40,0%	-15 746	3 000	-10 753
Nærøysund Eiendomsutv AS	21 080 000	17 043 011	21 086 340	50,0%	-1 416	-	21 084 924
Levanger Brygge	100 000	400 000	49 031	25,0%	-2 775	-	46 256
CTM Eiendom	4 250 000	599 004	4 295 905	25,0%	911	-	4 296 816
Tress Utvikling AS	6 312 000	13 000	6 265 768	40,0%	14 909	-	6 280 677
Levanger Brygge Utbygging AS	4 250 000	-	17 894 305	50,0%	-	-	17 894 305
TOBB Boligutleie 1 AS	15 000	20 000	-	50,0%	-26 928	-	3 929
TOBB Overvik 2 AS	1 369 329	2 738 658	1 336 235	50,0%	-	-1 290 165	-
TOBB Overvik 1 AS	15 000	30 000	2 395	50,0%	2 366	500 000	502 366
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	15 000	30 000	14 515	50,0%	2 496	-	16 577
Signaturhagen Stjørdal	15 000	30 000	-	50,0%	-176 483	9 250 000	14 588 517
Østbyen Utvikling AS	10 000	30 000	10 000	33,3	-158 182	22 010 000	21 861 818
Eliløkken Eiendom AS	4 205 000	1 659 000	-	50,0%	-25 333	-578 652	-603 985
Saltnessand Utbygging AS	1 170 000	100 000	-	50,0%	995 663	999 055	1 994 718
TS Utbygging AS	15 000	30 000	-	50,0%	266	15 000	15 266
Gulvfag Norge AS	10 000	40 000	10 000	25,0%	-	-	-
Sum eierandeler tilkn. selskap			97 165 319		1 197 883		141 609 043

*)Von Krogh Invest AS eier 52,29% av aksjene i Munkvoll Gård AS

Note 8 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Kortsiktig plassering	Selskapetsandels-/aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler-/aksjer	TOBBs eierandel	Resultat ført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12
DNB ASA	16 287 990 000	1 628 799 000	10	0,001%	-169 030	4 285 031
Sum					-169 030	4 285 031

Aksjene i DNB ASA er kortsiktig plassering og derfor vurdert til kurs pr.31.12.

Langsiktig plassering	Selskapets andels-/aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler-/aksjer	TOBB eierandel	Resultat ført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12
Storbybolig AS	750 000	-	1 000	14,3 %		20 000
BBL Datakompetanse AS	4 788 207	4 788 207	1	10,44%		8 185 730
Bolibyggelagens Finansforetak AS:						
A aksjer	1 300 000	1 300	-	13,4%	-	13 937 769
B aksjer	98 067 000	98 067	-	20,9%	-	11 550 000
Oreid Eiendom AS	100 000	1 000	-	10,0 %	-	2 500 000
Prora Boligprosjekter AS	30 000	90	-	10,0%	-	-
Andre aksjer	-	-	-	-	-	3 961
Sentrumsforeningen	-	-	-	-	-	3 000
Andeler i Lillebyen BRL	-	-	-	-	-	150 000
Sum						40 821 020

Note 9 Fordringer med forfall senere enn ett år

MOR			KONSERN	
2022	2021		2022	2021
20 362 194	27 317 019	Lån til tilknyttet selskap/ felleskontrollert virksomhet	22 370 243	35 325 750
137 396 913	125 036 331	Ansvarlig lån til tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	137 651 913	125 320 694
22 747 201	28 417 264	Andre langsiktige fordringer	29 772 266	52 363 544
180 506 309	180 770 614	Sum langsiktige fordringer	189 794 423	213 009 988

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

MOR		
Fordringer	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	34 526 151	65 527 376
Lån til foretak i samme konsern, TS og FKV	160 022 156	160 646 444
Kundefordringer konsern	848 795	1 270 625
Andre kortsiktige fordringer konsern, TS og FKV	6 013 161	2 959 830
Sum	201 410 263	230 404 275

Gjeld		
	2022	2021
Lån fra foretak i samme konsern, TS og FKV	14 916 394	14 916 394
Annen kortsiktig gjeld konsern	-	688
Sum	14 916 394	14 917 082

Note 11 Prosjekt

Prosjekter regnskapsføres etter løpende avregningsmetode.

Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad og andel av prosjektet som er solgt. Fullføringsgrad beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

MOR			KONSERN	
2022	2021		2022	2021
165 848 167	87 301 597	Prosjekt inkl tomt	441 002 567	321 122 331

Note 12 Bankinnskudd - Bundne midler

MOR			KONSERN	
2022	2021		2022	2021
4 241 117	4 386 981	Skattetrekkmidler		
		Av saldoen utgjør bundne skattetrekkmidler	4 948 767	5 105 149
2022	2021	Bankinnskudd klientmidler	2022	2021
441 178	7 913	Klientmidler innbetaling IN ordning	441 178	7 913
16 516	14 561	Klientmidler advokat/salgsoppgjør	16 516	14 561

Note 13 Egenkapital

MOR	Andelskapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2021	19 372 375	389 401 467	408 773 842
Endring andelskapital	1 009 100	-	1 009 100
Årets resultat	-	28 355 516	28 355 516
Egenkapital pr. 31.12.2022	20 381 475	417 756 983	438 138 458

Antall andeler pr. 31.12 er 72 832

KONSERN	Andelskapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2021	19 372 375	435 695 138	19 943 939	475 011 452
Endring andelskapital	1 009 100	-	-	1 009 100
Endring minoritet	-	-	-19 418 354	-19 418 354
Endringer tilgang/avgang datterselskap	-	-793 078	-	-793 078
Årets resultat	-	26 732 728	402 039	27 134 767
Egenkapital pr. 31.12.2022	20 381 475	461 634 788	927 624	482 943 887

Note 14 Langsiktig gjeld/pantestillelser og garantier

MOR				
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2022 Bokført verdi	2022 Gjeld etter 5 år	2021 Bokført verdi	2021 Gjeld etter 5 år
Pantelån	102 418 244	-	105 237 541	39 863 953
Annen langsiktig gjeld	9 516 932	1 436 932	24 433 325	1 436 932
SUM	111 935 176	1 436 932	129 670 866	41 300 885

Konsern				
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2022 Bokført verdi	2022 Gjeld etter 5 år	2021 Bokført verdi	2021 Gjeld etter 5 år
Pantelån	135 418 244	-	290 237 541	29 500 000
Annen langsiktig gjeld	16 807 596	1 436 932	36 475 002	1 436 932
SUM	152 225 840	1 436 932	326 712 543	30 936 932

MOR			
Pantestillelser	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	102 418 244	Boliger og tomter	7 937 800
		Prosjekt under utførelse	165 848 167
		Aksjer og andeler i datterselskap	10 152 265
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	44 340 000
Sum sikret			228 278 232

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskyldnerkausjon på totalt kr. 271 053 800

MOR			
Pantestillelser	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	135 418 244	Boliger, tomter og bygninger	42 069 119
		Prosjekt under utførelse	441 400 354
		Aksjer og andeler i datterselskap	10 152 265
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	44 340 000
Sum sikret			537 961 738

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskyldnerkausjon på totalt kr. 271 053 800

Nøkkeltall

Nøkkeltall MOR		2022	2021	2020	2019	2018
Likviditet	Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	1,9	3,1	2,9	1,7	3,4
Egenkapital i % av totalkapital	Egenkapital/totalkapital	61%	69,0%	63,0%	62,8%	54,3%
Arbeidskapital i % av totalkapital	Arbeidskapital/totalkapital	19%	18%	18%	9,0%	28,5%
Brutto driftsmargin	Driftsresultat/driftsinntekter	7%	11%	10%	11,8%	4,0%
Driftsinntekter pr. lønnskrone	Driftsinntekter/lønn+sos.kost+andre	1,6	1,7	1,7	2,1	2,6
Driftsinntekt pr årsverk	Driftsinntekt/årsverk	1 429 065	1 470 180	1 456 274	1 857 170	2 087 515
Driftsinntekter pr driftskrone	Driftsinntekter/driftskostnader	1,08	1,12	1,11	1,13	1,04
Personalkostnader pr. årsverk	Lønn+sos.kost+andre/årsverk	868 998	841 955	839 608	877 094	799 326
	Antall årsverk snitt	129	120	113	102	108

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget TOBB

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligbyggelaget TOBB.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og• Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav• Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og• Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)