

TOBB

2024



STYRETS ÅRSBERETNING



MED TRYGGE OG GODE BOMILJØ

INNHold

Forord	3		
Styrets årsberetning 2024		Årsregnskap konsern 2024	
Konsernet TOBB	4	Resultat	18
Virksomheten	5	Balanse	19
Bærekraft i TOBB	6	Kontantstrømoppstilling	21
Regnskapet	8	Noter til regnskapet	25
TOBBs tjenester	10	Revisjonsberetning	37
Organisasjon og arbeidsmiljø	13		
Styret	16		
Veien videre	17		

FORORD

Et fortsatt krevende marked for boligutvikling

Torbjørn Sotberg Adm. direktør

Norsk økonomi er fortsatt i en periode med vesentlig lavere aktivitet innenfor området landbasert bygg/anlegg enn normalt. Vi er inne i det tredje året med et krevende marked for spesielt produksjon av nye boliger. De økonomiske forhold som er av betydning for utvikling av nye boliger i Norge har ikke endret seg i den siste perioden, og det tar lengre tid enn tidligere å få opp tempoet i boligbyggingen. Denne situasjonen bedrer seg ikke før vi får en nedgang i rentenivået, som vil redusere finansieringskostnadene både for utbyggere og boligkjøpere. I tillegg vil det være behov for en generell bedring i kjøpekraften til flertallet av de som skal inn på boligmarkedet.

Til tross for fortsatt krevende økonomiske rammebetingelser for eiendomsutvikling og boligbygging spesielt, har den ordinære driften i TOBB vært tilfredsstillende også gjennom dette året. Vi har hatt en god utvikling med vekst i både medlemsorganisasjonen og i antall forvaltningskunder, men boligprosjekter som utsettes i tid og med dertil økte kostnader belaster driften ekstra i denne perioden. TOBB kan ikke øke prisene på nye boliger tilsvarende, og vi som mange andre boligutviklere har blitt nødt til å utsette flere prosjekter i tid, samtidig som salg av boliger under produksjon og som er ferdigstilte tar lengre tid.

Det vil likevel være behov for å bygge mange flere boliger i årene som kommer, ettersom vi nå har noen år med lavere produksjon enn hva det langsiktige behovet tilsier. TOBB bruker tiden nå for å planlegge best mulig, slik at vi er klar med gode boligprosjekter når markedet bedrer seg.

Vi ser både på ulike boligkonsepter som er tilpasset medlemsmassens fremtidige behov, og ulike tiltak for å holde kostnadene nede. For de av våre kunder som har kjøpt ny bolig av TOBB, og kanskje kommet seg inn på boligmarkedet for første gang, så håper jeg dere blir fornøyde. Det skal alltid være trygt å kjøpe bolig av TOBB som en solid og langsiktig aktør.

Organisasjonen har også arbeidet bra med å få på plass nye gode medlems- og kundeavtaler. Det er spesielt viktig for oss å ha gode avtaler på finansiering for våre medlemmer, og vi er glade for at vi fra årsskiftet har fått etablert en ny avtale på bank- og meglertjenester med SpareBank1 SMN og EiendomsMegler 1. Nå får du som TOBB-medlem ekstra gode betingelser på boligrente og boligsalg.

TOBB er markedsleder på boligforvaltning i vår region, og vi har også i den siste perioden arbeidet med å videreutvikle våre digitale systemer for å opprettholde vår posisjon i markedet. Det er viktig for oss at våre operative datasystemer fremstår hensiktsmessige både for egen intern drift og for våre kunder.

Vi viderefører våre boligkjøpsmodeller, som «Leie før eie» og «Deleie», slik at vi kan bidra til at våre medlemmer som ønsker det kan bli boligeiere. Vår nye finansieringsavtale via Sparebank1 SMN gir også bedre muligheter for boligfinansiering for våre medlemmer.

TOBB skal videreføre arbeidet for å sikre en posisjon som en ledende boligorganisasjon i vår region for å utvikle gode bomiljø i alle våre engasjement.

Styrets årsberetning 2024

Konsernet TOBB

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

Datterselskapene som inngår i det konsoliderte konsernregnskapet, er følgende:

- TOBB Bygghrift AS
- Krambugata 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
- TOBB Energi AS

BBL Datakompetanse AS drifter og utvikler TOBB sine sentrale datasystemer, og har også ansvar for utvikling av nasjonale avtaler til våre medlemmer. Klare Finans AS ivaretar finansiering og sikring mot tap av felleskostnader i boligselskapene i henhold til lovkrav for denne type virksomhet. TOBB Energi AS skal bidra til å utvikle lokal energiproduksjon i våre boligselskaper.

TOBBs driftsorganisasjon består av følgende forretningsområder:

- Marked og medlemstjenester
- Bygge- og vedlikeholdstjenester
- Eiendomsutvikling for nye boliger
- Eiendomsforvaltning med administrativ og økonomisk rådgivning
- Advokatkontoret med juridisk rådgivning
- Konsernøkonomi og virksomhetsstyring
- Renhold og vaktmestertjenester (levert av TOBB Bygghrift AS).

Virksomheten

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 kostnads-effektivt vedlikehold og forvaltning av boligmassen.

Samarbeidet med de større regionale boligbyggelagene i universitetsbyene Kristiansand, Oslo, Stavanger, Bergen, Bodø og Tromsø, gir våre medlemmer fortrinnsrett til boliger i deres geografiske områder. Dette nasjonale samarbeidet, som koordineres via selskapet Storbybolig AS, gir medlemmene i TOBB forkjøpsrett til om lag 100 000 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 prosjekt.



Bærekraft i TOBB

Som boligbyggelag har TOBB gjennom snart 80 år arbeidet med å tilby gode boliger til våre medlemmer. Behovene til våre medlemmer og innholdet i våre tjenester har selvfølgelig endret seg gjennom våre 80 år, men fokuset og troen på at gode bomiljø er med på å skape gode liv står like sterkt den dag i dag. Vi skal sammen med boligselskapene foredle verdien av boligene og bomiljøet slik at dette både ivaretas og utvikles. For oss er dette bærekraft i praksis.

Strategisk har vi valgt 5 av FNs ulike bærekraftsmål, hvor TOBB gjennom vår aktivitet kan utgjøre en forskjell. Disse fem er:

-  **God helse og livskvalitet**
Tilgang til gode forvaltede boliger og bomiljø gir dokumentert økt livskvalitet og bedre helse.
-  **Ren energi til alle**
Sikrer bedre klima og lavere energikostnader.
-  **Anstendig arbeid og økonomisk vekst**
Bidra til et rettferdig og hvitt marked igjennom anbudsprosesser, og sørge for et godt arbeidsmiljø som skaper trivsel.
-  **Bærekraftige byer og lokalsamfunn**
Bygge bærekraftige boligkonsepter for alle.
-  **Samarbeid for å nå målene**
Samarbeide med både lokale og nasjonale aktører for å utgjøre en forskjell.

Sosial Bærekraft

Vi tror på at fundamentet for vårt arbeidsmiljø bygges gjennom trivsel og at trivsel henger sammen med det å nå mål sammen. Vi har i 2024 etablert en verdibok for TOBB. Denne skal gi utslag i og forsterke et godt arbeidsmiljø, og gi merverdi til våre medlemmer og kunder gjennom bedre utvikling.

Kjernen i det TOBB driver med er tett knyttet opp mot sosial bærekraft, og det å utvikle gode bomiljø. Vi har boligkonsepter som stimulerer til boligsosiale løsninger for ulike grupper, aktuelle eksempler på dette er prosjektet Kompisbrygga på Levanger og Signaturhagen Stjørdal (les mer under TOBBs tjenester).

TOBB arbeider for at våre medlemmer med begrenset økonomi også skal kunne eie egen bolig. Dette gjør vi gjennom våre boligkjøpsmodeller med TOBB "Leie før eie" og "Deleie." Vi har realisert boligdrømmen til mange av våre medlemmer med disse ordningene.

Deling av vår kompetanse og vår erfaring er viktig. Vi jobber med flere FoU prosjekter som blant annet setter søkelys på bomiljø, energiløsninger og hvordan man kan inkludere eksisterende bygningsmasse i utviklingsprosjekter. Vi bistår også studenter i forbindelse med både prosjektoppgaver og med internship i egen organisasjon.

Klima og miljø

I TOBB tar vi klimautfordringene på alvor, og vi har satt i gang en rekke tiltak både internt i våre egne lokaler, i våre prosjekter og eksternt sammen med forvaltningskundene.

Internt på huset har vi etablert kildesortering av avfall og økt fokus på å redusere bruk av engangsutstyr. I avfallssorteringen har vi gått fra en sorteringsgrad på 12,9 prosent i 2023 til 54,63 prosent i 2024. Vi har som mål å bli enda bedre i 2025.

I alle våre kontrakter med forvaltningskundene er det et eget punkt som sier at begge parter skal ha fokus på ressursbesparelser. I 2023 og 2024 har vi gjennomført flere tiltak for å digitalisere forvaltningen av boligselskaper og styrehverdagen til boligselskapene. Dette resulterer også i reduksjon i forbruk av papir ved reduksjon i andel innkallinger og fellesskriv på papir. Dette er også kostnadsbesparende for våre kunder og for oss.

Vi arbeider tett med samarbeidspartnere for å utvikle bedre og mer bærekraftige løsninger for boligselskaper. Eksempler på dette er vårt samarbeid med lokale aktører som CTM Lyng (tilrettelegge for energimåling i den enkelte bolig og forenkling av elektrooppgradering) og Sensor Innovation (sensorikk i tak for å forebygge lekkasjeskader). Videre har vi også jobbet tett med rasjonell drift av adgang og skallsikring sammen med Unlock gjennom TOBB Nøkkelen.

TOBB arbeider også for å redusere energiforbruk i boligselskapene og med redusert klimafotavtrykk. Vi tilbyr rådgivning til eksisterende boligselskaper om hvordan de best skal forvalte selskapet, arbeide med vedlikeholdsplanlegging og oppgradering av bygningsmassen. I 2024 gjennomførte vi 13 energikartlegginger og bærekraftsundersøkelser, vi lagde 12 nye vedlikeholdsplaner og har bidratt i oppgraderingsprosjekter i 830 leiligheter. TOBB Energi har også blitt etablert og har som formål å bygge bærekraftige lokale energiløsninger. I 2024 ble den første energisentralen etablert i regi av TOBB Energi i et eksisterende boligselskap samt at vi igangsatte den første energisentralen i et nyboligprosjekt.

I alle våre nyboligprosjekter med eksisterende bygg på tomten gjennomføres det en miljøkartlegging for å sikre at de gjenværende verdier (både økonomisk og ressursmessig) blir ivaretatt. I et prosjekt i Klæbu har dette blitt gjort i samarbeid med Sirken, som er en lokal gründervirksomhet innenfor ombruk og miljøkartlegging. Dette ga resultater i form av ombruk av kontorrekvisita og systemhimlinger, som ellers ville blitt kastet. I et rehabiliteringsprosjekt er det også startet et innledende samarbeid for å se på potensialet for rens av eksisterende teglstein for mulig ombruk ifm. prosjektet.

I 2024 bidro vi sammen med TrøndelagKraft til å etablere en gjenbruksbod i Brundalen borettslag. Vi tok i bruk en ubrukt garasje i Brundalen borettslag til å etablere selve boden, og organiserte denne med hyller og rutiner. Videre arrangerte vi en sosial dag for beboere hvor vi åpnet bua.

I denne boden kan beboere levere ting de ikke bruker i dag til gjenbruk blant beboerne. F.eks. fikk en nyinnflyttet familie seg en sofa og jentene i familien fikk sykkel de kan bruke sammen med andre barn i Brundalen. Dette skaper samhold og gjør at folk bryr seg om hverandre. Noen pensjonister i borettslaget har fått ansvarsoppgaver i forbindelse med gjenbruksbua, noe som gjør at de føler seg verdsatt og at deres kompetanse og tid betyr noe for andre.

Forretningsetiske forhold

TOBB har etablert og praktiserer en «Code of Conduct», som skal sikre kvalitet i leveransen vi bestiller og anbuds-betingelser i våre prosjekter. Denne skal bidra til et rettferdig og hvitt prosjektmarked med forutsigbare betingelser.

Vi har gjennom å investere i teknologisk utvikling jobbet målrettet med å skape en mer effektiv ressursutnyttelse, mer automasjon og bedre kvalitet på dataene, som igjen muliggjør datadrevne beslutninger og faktabasert innsikt.

I løpet av 2024 har vi innført et nytt HR-system, Sympa, som gir gode datagrunnlag for bærekraftsrapportering på områdene likestilling og arbeidsforhold. Vi har i tillegg implementert Semine, en AI-programvare som automatiserer inngående fakturaer og bidrar til kostnadsbesparelser, frigjøring av ressurser og ny innsikt.

Bærekraftsplan for 2025

Som et resultat av strategien til TOBB og prosess i ansattssamling har vi etablert et bærekraftsråd i TOBB. En aktivitet bærekraftsrådet har arbeidet med er å finne tiltak internt i TOBB, både for å bedre forankre våre tiltak som nevnes her, men også for å avdekke tiltak vi bør gjøre i «eget hus». Videre i 2025 skal vi gjennomføre en dobbel vesentlighetsanalyse, og jobbe med datagrunnlagene for dokumentasjon på tiltakene vi gjennomfører.

Regnskapet

Regnskapsprinsipper

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 tomter. Vi har sikret deler av lånefinansieringen i fastrenteavtaler. Konsernet er eksponert for risiko knyttet til endringer i finans- og rentemarkedet i tillegg til svingninger i boligmarkedet, og politisk risiko i forhold til reguleringsprosesser. Likviditetssituasjonen i konsernet er tilfredsstillende og følges opp løpende i forhold til definerte nøkkelparametere.

Fremdrift og bygging tilpasses TOBBs bæreevne. Rente og kredittrisiko vurderes som moderat. Det er ingen valuta-risiko 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 50-70 prosent av boligene er solgt. Byggestart ved lavere salgsgrad skjer normalt med bruk av fulltegningsforsikring.

Med et usikkert boligmarked er det en økning i antallet boliger som ikke er solgt. Begrensning i kunders tilgang på kapital har stor betydning for boligsalget, og dermed for TOBBs muligheter til å gjennomføre prosjekter. Vår virksomhet vil være utsatt for endringer i eiendomsmarkedet og den generelle økonomiske utviklingen i samfunnet.

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

Omdømmerisiko

TOBB er en anerkjent og godt etablert merkevare i Trøndelag. TOBB har en stor medlemsmasse og kunde-gruppe, 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, dette er uheldig og er kostnadsdrivende.

Driftsøkonomi og disponering av årsresultatet

Det ordinære resultatet før skattekostnad for TOBB morselskapet viser et overskudd på kr 27 697 314.

Styret anbefaler at regnskapsmessig overskudd for morselskapet etter finans og skatt for 2024, på kr 21 858 394 overføres til annen egenkapital.

Konsernet er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd før skatt på kr 16 227 323.

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

TOBB har en soliditet og type virksomhet som gjør at vi kan opprettholde normal drift også ved store svingninger i boligmarkedet, og det bekreftes herved at forutsetningene om fortsatt drift for morselskapet er til stede.

TOBBs tjenester

Nybygging og tekniske tjenester

TOBBs medlemmer tilbys nye boliger og boligkonsepter gjennom egenutviklede prosjekter, deltakelse i samarbeidsprosjekter og formidling av utvalgte boligprosjekter fra eksterne utbyggere.

Året 2024 har, i likhet med 2023, vært utfordrende for TOBB og resten av boligbransjen. Høye entreprisekostnader, fortsatt moderat høye renter og økte levekostnader har preget markedet. I tillegg har forsinkelsene i arbeidet med den nye KPA, som nå er to år på overtid, bidratt til at flere av TOBBs byggeprosjekter og salgsstarter har blitt utsatt.

TOBB tilbyr et omfattende utvalg av tekniske tjenester til våre forvaltede boligselskaper. Per 2024 har om lag 190 boligselskaper etablert vedlikeholdsplaner, 290 boligselskaper har inngått avtale om HMS-system og rådgivning, og det er gjennomført vann- og el-sjekk i omtrent 500 leiligheter. I tillegg har TOBB vært involvert i større rehabiliteringsprosjekter, blant annet fasaderehabilitering av ca. 830 leiligheter og rørfornyng i rundt 1 200 leiligheter.

Som en del av vårt arbeid med å utvikle innovative boligkonsepter for våre medlemmer, har vi i 2024 videreført flere prosjekter med stor suksess.

Signaturhagen på Stjørdal er et boligprosjekt med fokus på sosiale møteplasser og gode fellesarealer. Beboerne gir svært positive tilbakemeldinger, og prosjektet har bidratt til et inkluderende bomiljø med gode muligheter for sosialt samvær og aktivitet.

Borettslaget Kompisbrygga er et prosjekt TOBB er spesielt stolte av å ha utviklet i samarbeid med Levanger kommune og med støtte fra Husbanken. Dette konseptet dekker et viktig samfunnsbehov ved å tilby tilrettelagte boliger for medlemmer som har behov for døgnbemannet bistand. Kommunen har etablert en baseleilighet i bygget, noe som sikrer en effektiv og tett oppfølging av beboerne i tråd med kommunens ansvar.

TOBB vil fortsette å utvikle og tilby boligløsninger som møter medlemmenes behov og samtidig bidra til å skape trygge og inkluderende bomiljøer.

Teknologiutvikling – FoU

TOBB har som mål at vi skal bidra til å utvikle eienomsbransjen og vi deltar derfor i forsknings- og utviklingsarbeid (FoU-prosjekter), hvor vår deltagelse skal bidra til fremtidig merverdi for våre medlemmer/kunder og at det skaper vekst for TOBB.

Et viktig område for oss som 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.

Gjennom etableringen av TOBB Energi reduserer vi barrierene (investeringsusikkerhet, tekniske valg, innkjøp, drift av system) som boligselskapene opplever når de ønsker å gjøre energiløsningen i boligselskapet mer bærekraftig og fremtidsrettet. Dette gjelder både eksisterende boligselskaper og nyetablering av boligselskaper.

TOBB er partner i Pådriv Trondheim, en forening som skal jobbe som katalysator for raskere og mer bærekraftig byutvikling. Utfyllende informasjon om Pådriv Trondheim, prosjektene og resultatene ligger på Pådriv Trondheim sin nettside.

Forvaltning

TOBB er Trøndelags største boligforvalter, med kontorer i Trondheim, Levanger, Steinkjer, Orkanger og Namsos. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester til boligselskaper, beboere og boligutviklere. Ved årsskiftet forvaltet TOBB over 40 000 boliger fordelt på mer enn 1 100 boligselskaper. Vår forvaltningsportefølje vokser jevnt, både gjennom nybygg og ved at flere boligselskaper velger TOBB som forretningsfører.

Boligbyggelaget tilbyr et komplett utvalg av forvaltningstjenester og arbeider kontinuerlig med videreutvikling av våre tjenester i samsvar med kundenes behov og forventninger. TOBB har et sterkt fokus på økonomisk trygghet for boligselskapene og beboerne, samtidig som vi arbeider for å sikre og styrke boligenes verdi over tid.

For å støtte styrene i boligselskapene tilbyr TOBB attraktive tjenester, faglig rådgivning og teknologiske løsninger. Vi legger vekt på en god balanse mellom personlig oppfølging og effektive selvbetjeningsløsninger, slik at det blir enklere og mer givende å være tillitsvalgt i boligselskapene.

TOBB bistår også boligutviklere gjennom hele prosessen. Våre tjenester inkluderer utvikling og organisering av eiendom, etablering av eierstrukturer, stiftelse av borettslag og sameier samt markedsføring via våre kanaler. Vi tilbyr skreddersydde løsninger som bidrar til en effektiv prosess, sikrer rask oppstart, gir kostnadsbesparelser og legger til rette for økt boligsalg gjennom våre boligkjøpsmodeller.

Medlemsorganisasjonen

I løpet av 2024 meldte 3 056 nye medlemmer seg inn i TOBB. Samtidig valgte 1 630 medlemmer å avslutte sitt medlemskap, noe som resulterte i en nettovækst på 1 445 medlemmer. Ved utgangen av 2024 hadde TOBB totalt 78 593 medlemmer.

For 2025 har TOBB som mål å rekruttere 3 800 nye medlemmer og begrense utmeldinger til maksimalt 1 300. Dette er en viktig del av strategien for å nå TOBBs overordnede mål om 80 000 medlemmer innen utgangen av 2025. For å oppnå dette vil TOBB styrke sin posisjon som en attraktiv medlemsorganisasjon gjennom effektive kommunikasjonskanaler, konkurransedyktige medlemsfordeler, aktiv utbygging og en synlig tilstedeværelse i byutviklingsdebatten.

Forkjøpsretten er en av de mest verdifulle medlemsfordelene i TOBB. Gjennom Storbysamarbeidet får medlemmene fortrinnsrett ved både kjøp og leie av boliger i store deler av landet. I 2024 ble forkjøpsretten benyttet ved 17,5 prosent av boligene omsatt i TOBBs tilknyttede boligselskaper. Totalt ble forkjøpsrett innmeldt 8 636 ganger, noe som viser at ordningen er godt kjent og aktivt benyttet av medlemmene.

I tillegg til boligrelaterte fordeler tilbyr TOBB et omfattende fordelsprogram som gjør medlemskapet verdifullt også for de som ikke er i boligmarkedet. Medlemmene får tilgang til rabatter og tilbud innen bank, eiendomsmegling, forsikring, håndverkertjenester, byggevarer, tannhelse, sport og kultur. Dette bidrar til å styrke TOBBs attraktivitet som medlemsorganisasjon og understreker verdien av å være TOBB-medlem.

Advokat

TOBB sine fem ansatte advokater er spesialister innenfor eiendomsrett, og jobber i hovedsak med boligrett, kontraktsrett og entrepriser.

Advokatene yter juridisk bistand til:

- Styrene i borettslag og sameier som er forvaltet av TOBB
- Alle avdelinger internt i TOBB
- TOBB sine utbyggingsselskaper
- Samarbeidspartnere

I tillegg til å bistå med konkrete saker, bidrar advokatkontoret til faglig utvikling gjennom å holde kurs for ansatte i TOBB og styremedlemmer i boligselskaper. Videre skriver advokatene fagartikler i våre medlemsmagasiner, nyhetsbrev og interne media.

Advokatene i TOBB har i løpet av året ført flere saker for domstolene, med gode resultater for våre kunder. Juridiske tjenester er en sentral del av TOBB sin leveranse som et komplett boligbyggelag.



Organisasjon og arbeidsmiljø

Ved årsskiftet 2024/25 hadde TOBB konsern totalt 161 ansatte, hvorav 38 var ansatt i datterselskap. Av ansatte i TOBB (morselskapet) er det 61 prosent kvinner og 39 prosent menn. I datterselskapet TOBB Byggdrift AS er det 36 prosent kvinner og 64 prosent menn. Totalt i konsernet er det 56 prosent kvinner og 44 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.

Stabens gjennomsnittsalder er 47 år i morselskapet og 37 år i datterselskapet TOBB Byggdrift AS.

Samlet lønn og sosiale kostnader var for TOBB konsern kr 141 180 861,-.

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

Totalt sykefravær i TOBB i 2024 var 5,75 prosent. Korttidsfraværet var på 1,41 prosent. Totalt sykefravær har hatt en nedgang på 1,05 prosentpoeng fra 2023 til 2024.

Arbeid med HMS og SHA (arbeidsforhold)

I TOBB arbeider vi med helse, miljø og sikkerhet i flere perspektiver:

1. Internt i TOBB har vi fokus på kontinuerlig og systematisk forbedring av våre rutiner for HMS.
2. Vi er rådgivere til våre forvaltede boligselskaper, slik at de både ivaretar krav til eget HMS arbeid og krav til SHA der de selv er byggherre.
3. I forbindelse med prosjekter i TOBB-regi tar vi ansvar for å planlegge og gjennomføre disse med et godt og planlagt SHA arbeid (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø).

HMS i TOBB

Vi arbeider strategisk med å utvikle egen organisasjon gjennom å øke kompetanse og sikre et trygt og godt arbeidsmiljø. I TOBB har vi årlig oppfølging av arbeidsmiljø, både gjennom medarbeiderundersøkelser, gode rutiner som medarbeiderinvolvering og tett dialog med fagforeninger. Våre rutiner er tydelige, også om hvordan varsel om avvik skal meldes og følges opp. Vi har i løpet av det siste året ikke hatt noen varsler.



HMS i boligselskaper

Vårt viktigste mål er å skape verdi for våre kunder og medlemmer, og vi ser på rollen som HMS rådgiver som et viktig bidrag for å skape denne verdien. Et godt HMS arbeid i boligselskapene vil både ivareta lovkravene, men også bidra til økt trygghet og trivsel.

Skal boligselskapene lykkes med et godt HMS arbeid tror vi at de må ha systemer som gjør det enkelt å forstå, at det er enkelt å følge opp og at de har noen de kan rådføre seg med ved behov. Med bakgrunn i dette deltar TOBB i å utvikle styreverktøy for å arbeide med HMS i boligselskaper (BevarHMS).

Vi mener at som forvalter har vi et informasjonsansvar ovenfor våre boligselskaper som skal sette de i stand til å ivareta krav og gjøre gode valg. Generelt har vi flere kanaler hvor vi gir informasjon om ansvar og hvordan dette kan håndteres (kurs, konferanser og styreportal). I konkrete prosjekter tilbyr vi også å ta ansvar for håndtering av SHA (som SHA-koordinator), eller gi råd til hvordan boligselskapet selv bør håndtere dette ansvaret.

Per utgangen av 2024 har 27 prosent av våre boligselskaper BevarHMS.

HMS i egne prosjekter

TOBB har fremhevet FNs bærekraftsmål om anstendig arbeidsliv, og vårt arbeid med SHA skal bidra til dette. Vår visjon er null skader med fravær på våre byggeplasser. De to viktigste momentene for å ivareta dette er forankring gjennom hele TOBB (fra strategi, gjennom ledelse og ut til alle som arbeider i våre prosjekter). Videre krever dette også kontinuerlig utvikling av kompetanse. SHA rapporteres i driftsrapportene til styret.

Vi har i 2024 hatt en fraværsskade i et av prosjektene vi er engasjert som prosjekt- og byggeleder. Ut over dette ingen alvorlige hendelser, kun mindre avvik. I prosjekter hvor TOBB har prosjektledelse (internt og i våre boligselskaper) har vi registrert 363 RUH.

For mer utfyllende informasjon om TOBBs arbeid med HMS og øvrige relaterte forhold kan man se dette på våre nettsider.

Likestilling og tiltak mot diskriminering

Rapport Likestillingsredegjørelse TOBB for 2024 er publisert på TOBBs hjemmeside – tobb.no.

Åpenhetsloven

Konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål. I tillegg til å få på plass gode systemer for å ta imot og besvare informasjonskrav, er prosessen med å gjennomføre aktsomhetsvurderingene et pågående arbeid. Dette innebærer å utarbeide en offentlig redegjørelse som dokumenterer våre tiltak, og allmennheten har til enhver tid rett til å be om dokumentasjon. Redegjørelsen vil være tilgjengelig på TOBB sin nettside og blir oppdatert årlig innen 30. juni samt ved betydelige risikoendringer.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

Samfunnsengasjement og etikk

Boligbyggelagets primære oppgave er å utvikle gode boliger for våre medlemmer samt bidra til å skape samfunns- og miljømessige gode løsninger. TOBB er opptatt av å skape trygge og gode bomiljøer samt å tilrettelegge for sosiale arenaer i nærmiljøet. For å bygge opp under denne målsettingen, deler TOBB årlig ut bomiljøpriser til boligselskap og enkeltpersoner. På den årlige forvaltningskonferansen blir derfor Midt-Norges beste bomiljø kåret.

TOBB som boligbyggelag og medlemsorganisasjon har også som mål å ta et tydelig samfunnsansvar i forhold til den type virksomhet vi driver. Vi arbeider med utvikling av boligkonsepter som er fordelaktige for våre medlemmer og vi har en god dialog med offentlige virksomheter i forhold til denne type tiltak. TOBBs «Leie før Eie» og «Deleie» 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.

En bærekraftig utvikling av alle sider ved virksomheten er et viktig strategisk mål. Ifølge FN er det tre dimensjoner i bærekraftbegrepet. Dette er klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Se mer om TOBB sitt arbeid innenfor dette temaet på vår hjemmeside. Dette er en av flere sentrale målsetninger styret har definert for virksomheten.

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.

Vi 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.

Styret



Arne Øvereng
Styreleder



Torbjørn Sotberg
Adm. direktør



Ottar Ness
Styremedlem



May Eli Vatn Kristiansen
Styremedlem



Lindis Burheim
Styremedlem



Catalina Barbu
Styremedlem



Mari S. Erlandsen
Styremedlem



Jens Tore Bitnes
Styremedlem

På TOBBs ordinære generalforsamling 15. mai 2024 ble Lindis Burheim og Ottar Ness gjenvalgt som styremedlemmer. Kjetil Hestad og Aslaug Mølmen ble valgt som hhv ny 1. og 2. varamedlem. Øvrige medlemmer i styret er Arne Øvereng, Catalina E. Barbu og May Eli Vatn Kristiansen.

Ansattes representanter i styret er Mari S. Erlandsen og Jens Tore Bitnes.

Styret har i løpet av 2024 hatt 11 styremøter og behandlet 69 saker.

Styret har hatt mye fokus på markedssituasjonen for utvikling av nye boliger i perioden, og den økonomiske situasjonen som har påvirket våre rammebetingelser for denne delen av virksomheten. Videre har styret videreført arbeidet med TOBBs strategiske områder. Dette gjelder utvikling av ulike boligkonsepter, arbeid med å styrke lønnsomheten i kjernevirksomheten, bærekraftig utvikling av forretningen og organisasjonsutvikling og digitalisering av arbeidsprosesser.

Revisor

Revisor for TOBB konsernet er E.K. Revisjon AS.

VEIEN VIDERE

En handlingskraftig og vital 80 åring

Boligbyggelaget TOBB fyller 80 år den 14. desember 2025, og dette skal markeres gjennom hele året. I åtte tiår har vi bygget, forvaltet og tilrettelagt boliger for våre medlemmer, og i dag står vi som den ledende boligorganisasjonen i Midt-Norge. Siden vår spede begynnelse i 1945 har TOBB utviklet seg fra en nøktern boligbygger til en sentral aktør som forvalter 40 000 boliger og har over 80 000 medlemmer. Vårt mål har alltid vært å sikre gode boligløsninger og bidra til etableringen av trygge og levende bomiljøer – og dette skal vi fortsette med inn i evigheten.

Gjennom våre 80 år har TOBB vært en pådriver for boligbygging i regionen og har satt tydelige spor i utviklingen av boligmarkedet. Men vi hviler ikke på laurbærene. Vi skal videreføre vår rolle som en sterk og fremtidsrettet boligaktør, sikre våre medlemmer tilgang til relevante boligprosjekter og videreutvikle forvaltningstjenester som skaper gode bomiljøer.

Dagens nyboligmarked er krevende, noe som rammer både boligkjøpere, entreprenører og utbyggere.

Det har aldri vært viktigere å finne smarte, kostnadseffektive løsninger for boligbygging slik at flere har råd til å kjøpe sin egen bolig. TOBB vil ta en aktiv rolle i dette arbeidet – vi skal jakte på unødvendige kostnader, øke produktiviteten i alle ledd og utfordre det offentlige til å bidra med mer effektive reguleringsprosesser. Lange og kompliserte reguleringsløp bidrar til økte kostnader og dyrere boliger. Skal vi lykkes, må vi sammen finne bedre løsninger for planlegging, gjennomføring og bygging.

Samtidig som vi feirer vårt 80-årsjubileum, skal vi løfte blikket fremover. Vi skal ikke bare markere det vi har oppnådd, men også sette kursen mot TOBBs 100-årsjubileum om 20 år. Hva skal TOBB være i 2045? Hvordan skal vi utvikle oss for å være en enda mer relevant og verdifull organisasjon for våre medlemmer, kunder og samarbeidspartnere? Disse spørsmålene vil prege arbeidet vårt i årene som kommer.

Med erfaring, handlekraft og et sterkt fellesskap i ryggen ser vi fremover – mot de neste 20 årene og videre. Sammen skal vi fortsette å bygge for fremtiden!

Trondheim, 10. april 2025

Arne Øvereng
Styreleder

Lindis Burheim
Styremedlem

Catalina E. Barbu
Styremedlem

May Eli Vatn Kristiansen
Styremedlem

Ottar Ness
Styremedlem

Mari S. Erlandsen
Styremedlem

Jens Tore Bitnes
Styremedlem

Torbjørn Sotberg
Adm. direktør

RESULTAT - KONSERN

Morselskap			KONSERN	
2024	2023	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader				
146 555 888	147 716 186	Salgsinntekt	183 341 712	179 311 184
20 717 970	19 099 669	Medlemsinntekter	20 717 645	19 099 369
58 112 574	64 670 760	Inntekter i prosjekter	58 112 574	77 636 365
37 766 317	33 062 119	Annen driftsinntekt	38 500 428	33 819 922
399 458	1 870 829	Gevinst salg anleggsmidler	618 270	2 235 536
263 552 207	266 419 563	Sum driftsinntekter	301 290 629	312 102 377
1 599 639	3 100 320	Varekostnader	9 145 596	10 956 738
60 916 156	67 679 346	Prosjektkostnader	65 187 019	90 767 788
119 983 623	113 195 125	Lønn og sosiale kostnader	141 180 861	134 463 092
2 964 512	2 106 135	Avskrivinger	10 021 252	6 276 828
57 806 597	59 092 940	Andre driftskostnader	60 502 807	61 999 707
243 270 527	245 173 867	Sum driftskostnader	286 037 534	304 464 153
20 281 680	21 245 696	Driftsresultat	15 253 095	7 638 224
Finansinntekter og finanskostnader				
10 414 864	6 383 640	Renteinntekter	12 005 045	7 169 211
-	-	Resultateffekt fra tilknyttede selskap	-5 993 382	20 077 053
6 043 207	3 289 414	Utbytte og verdiendringer	6 043 207	3 289 414
313 710	455 303	Annen finansinntekt	315 714	455 513
216 353	7 171 165	Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	216 353	7 171 165
9 136 851	6 193 854	Rentekostnader	11 176 868	8 016 496
2 942	90 054	Andre finanskostnader	3 136	90 054
7 415 634	-3 326 717	Resultat av finansposter	974 227	15 713 475
27 697 314	17 918 979	Ordinært resultat før skattekostnad	16 227 323	23 351 699
5 838 920	4 829 493	Skattekostnad på ordinært resultat	5 591 377	2 948 729
21 858 394	13 089 486	Ordinært resultat	10 635 946	20 402 970
Ekstraordinære inntekter og kostnader				
21 858 394	13 089 486	Årsresultat	10 635 946	20 402 970
-	-	Minoritetens andel	-23 954	-24 442
21 858 394	13 089 486	Majoritetens andel	10 659 900	20 427 412

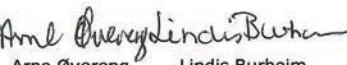
BALANSE - KONSERN

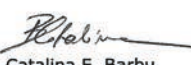
Morselskap			KONSERN	
2024	2023	Note	2024	2023
Eiendeler				
Anleggsmidler Immaterielle eiendeler				
7 505 107	5 311 918	Utsatt skattefordel	9 978 329	6 745 429
-	-	Goodwill	12 820 436	832 340
7 505 107	5 311 918	Sum immaterielle eiendeler	22 798 765	7 577 769
Varige driftsmidler				
14 146 662	11 930 375	Eiendommer og tomter	57 963 184	48 755 837
-	-	Maskiner og anlegg	3 044 716	3 702 925
15 797 222	12 239 540	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	15 849 788	12 356 921
29 943 884	24 169 915	Sum varige driftsmidler	76 857 688	64 815 682
Finansielle anleggsmidler				
43 035 566	26 251 919	Aksjer og andeler i datterselskap	-	-
165 849 246	161 249 246	Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	202 732 636	204 597 231
71 951 020	67 241 020	Andre aksjer og andeler langsiktige	71 981 020	67 271 020
11 669 822	30 636 816	Langsiktige fordringer selskap i samme konsern	-	-
163 583 169	144 667 887	Lån til tilknyttede selskap og felles kontrollert virksomhet	163 890 159	144 974 877
16 749 471	22 963 561	Andre langsiktige fordringer	17 784 471	23 998 561
472 838 294	453 010 448	Sum finansielle anleggsmidler	456 388 287	440 841 689
510 287 285	482 492 281	Sum anleggsmidler	556 044 740	513 235 141
Omløpsmidler				
79 621 981	114 613 476	Prosjekt i arbeid	83 224 785	113 915 828
3 251 700	3 251 700	Varelager	3 580 654	14 847 592
82 873 681	117 865 176	Sum prosjekter og varer	86 805 439	128 763 419
Fordringer				
15 067 053	17 872 778	Kundefordringer	17 437 434	20 125 844
39 065 307	40 251 609	Andre kortsiktige fordringer	40 307 728	48 685 136
54 132 360	58 124 387	Sum fordringer	57 745 162	68 810 980
Investeringer				
5 012 447	4 712 803	Markedsbaserte aksjer	5 012 447	4 712 803
5 012 447	4 712 803	Sum investeringer	5 012 447	4 712 803
90 914 958	63 996 866	Bankinnskudd, kontanter o.l.	97 252 141	106 004 837
232 933 446	244 699 231	Sum omløpsmidler	246 815 189	308 292 039
743 220 731	727 191 513	Sum eiendeler	802 859 929	821 527 180

BALANSE - KONSERN

Morselskap			KONSERN	
2024	2023	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld				
Innskutt egenkapital				
22 023 300	21 279 250	Andels og aksjekapital7	22 023 300	21 279 250
22 023 300	21 279 250	Sum innskutt egenkapital	22 023 300	21 279 250
Opptjent egenkapital				
452 725 394	430 846 470	Annen egenkapital7	511 328 988	496 333 827
452 725 394	430 846 470	Sum opptjent egenkapital	511 328 988	496 333 827
-	-	Minoritetsinteresser7	-126 705	-102 715
474 748 694	452 125 720	Sum egenkapital7	533 225 583	517 510 362
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
440 791	587 476	Andre avsetninger for forpliktelser	440 791	587 476
440 791	587 476	Sum avsetning for forpliktelser	440 791	587 476
Annen langsiktig gjeld				
94 060 000	96 968 156	Pantelån14	123 060 000	127 968 156
33 073 394	14 916 394	Gjeld til selskap i samme konsern	-	-
23 756 616	9 516 932	Øvrig langsiktig gjeld14	23 756 616	9 516 932
150 890 009	121 401 482	Sum annen langsiktig gjeld	146 816 616	137 485 088
Kortsiktig gjeld				
22 442 190	46 746 105	Konvertible lån	22 442 190	46 746 105
8 137 983	25 984 521	Leverandørgjeld	9 532 232	31 338 001
8 011 579	5 304 521	Betalbar skatt6	8 738 503	6 161 818
11 339 371	10 743 004	Skyldig offentlige avgifter	13 295 671	12 702 666
67 210 113	64 298 685	Annen kortsiktig gjeld	68 368 343	68 995 664
117 141 236	153 076 836	Sum kortsiktig gjeld	122 376 939	165 944 254
268 472 037	275 065 793	Sum gjeld	269 634 346	304 016 818
743 220 731	727 191 513	Sum egenkapital og gjeld	802 859 929	821 527 180

Trondheim, 10. april 2025


Arne Øvereng
Styreleder


Lindis Burheim
Styremedlem


Catalina E. Barbu
Styremedlem


May Eli Vatn Kristiansen
Styremedlem


Ottar Ness
Styremedlem


Mari S. Erlandsen
Styremedlem


Jens Tore Bitnes
Styremedlem


Torbjørn Sotberg
Adm. direktør

INDIREKTE KONTANTSTRØM

MOR			KONSERN	
2024	2023		2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
27 697 314	17 918 980	Resultat før skattekostnad	16 227 323	23 351 699
-5 304 521	-5 562 055	Periodens betalte skatt	-6 203 160	-5 753 946
-399 458	1 852 829	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-618 268	2 235 536
2 964 512	2 106 136	Ordinære avskrivinger	10 021 252	6 276 829
34 991 495	47 982 991	Endring i varelager	41 957 980	312 636 935
956 443	-96 567	Endring i kundefordringer	2 688 410	5 101 531
-17 846 538	1 990 557	Endring i leverandørgjeld	-21 805 769	-9 877 732
-18 209 245	30 671 310	Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	-18 915 282	15 047 279
49 581 821	-5 137 003	Endring i andre tidsavgrensningsposter	9 394 255	50 222 031
74 431 823	91 727 178	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	32 739 866	399 240 162
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
2 890 000	3 594 429	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	2 203 299	3 481 722
-11 229 023	-12 932 016	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-19 757 523	-14 220 266
-13 850 000	-44 817 717	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-5 000 000	-62 988 194
-4 856 685	-27 160 000	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-4 710 000	-26 450 000
-27 045 708	-81 315 304	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-27 264 224	-100 176 738
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
6 000 000		Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		
-2 908 156	-5 450 088	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-14 972 387	-279 972 093
-24 303 915	-	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-	-
744 050	897 775	Endring av andelskapital	744 050	897 775
-	-1 294 488	Utbetaling av konsernbidrag	-	-
-20 468 021	-5 846 801	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-14 228 337	-279 074 318
26 918 094	4 565 073	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-8 752 695	19 989 106
63 996 866	59 431 793	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	106 004 837	86 015 735
90 914 960	63 996 866	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	97 252 142	106 004 841

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.

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	100 %
CTM Eiendom AS	100 %
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	80 %

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 Fosslia 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 %
Sjøsiden 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 %
Tress Utvikling AS	50,0 %
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 Energi AS	50,0 %
Charlottenlund lokalsenter AS	50,0 %
Systembygg AS	30,0 %

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



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.

Prosjekt
Prosjekter under utførelse er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg av påløpte utviklingskostnader og aktiverte tomte- og byggelånsrenter. Tomter inngår i prosjekter under utførelse.

Prosjektene vurderes i henhold til vilkår etter NRS2 for anleggskontrakter og vurderes etter løpende avregning. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad og justeres for andel av prosjektet som er solgt. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad.

Fortjeneste tas inn dersom vilkårene er oppfylt. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Prosjektkostnader aktiveres i utviklingsfasen frem til beslutning om byggestart. Deretter behandles kostnadene etter NRS anleggskontrakter. For prosjekter som ikke blir realisert avskrives de påløpte kostnadene som driftskostnader på identifiseringstidspunktet.

Garantiarbeid

Garantiarbeid knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringskrav og endring i produktspekter. 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.

Pensjoner

Etter lov om OTP er selskapet pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. 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 i den perioden varen er levert eller tjenesten er utført. Inntektsføring av medlemskontingent skjer etter kontantprinsippet og foretas når kontingenten er innbetalt på konto. Prosjektene behandles regnskapsmessig etter metoden for løpende avregning som beskrevet under prinsipper for anleggskontrakter.

Renter og provisjoner tas inn i resultatregnskapet etter hvert som disse opptjenes som inntekter, eller påløper som kostnader, i tråd med de generelle regnskapsprinsippene i regnskapsloven.

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		
2024	2023		2024	2023	
174 128 053	170 476 867	Drift, administrasjon og forvaltning av eiendom	211 866 475	209 308 646	
62 152 724	70 585 055	Eiendomsutvikling	62 152 724	77 636 365	
20 717 645	19 099 699	Medlem	20 717 645	19 099 369	
6 553 785	6 257 972	Advokat	6 553 785	6 057 997	
263 552 207	266 419 593	Sum salgsinntekter	301 290 629	312 102 377	

Geografisk fordeling					
MOR			KONSERN		
2024	2023		2024	2023	
263 552 207	266 419 593	Norge	301 290 629	312 102 377	
263 552 207	266 419 593	Sum salgsinntekter	301 290 629	312 102 377	

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

Lønnskostnader					
MOR			KONSERN		
2024	2023	Lønnskostnader	2024	2023	
85 919 260	81 629 843	Lønninger	103 458 174	98 858 638	
14 977 793	14 155 534	Arbeidsgiveravgift	17 598 690	16 758 145	
5 980 265	5 546 824	Pensjonskostnader	6 889 766	6 540 110	
12 827 699	11 862 923	Andre ytelser	13 234 231	12 306 199	
119 705 017	113 195 124	Total	141 180 861	134 463 092	
121,29	120,3	Antall årsverk	159,39	158,3	

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

Ytelser til ledende personer					
MOR			KONSERN		
2024	2023	Godtgjørelse daglig leder	2024	2023	
2 386 180	2 074 885	Lønn	3 329 293	2 999 973	
186 615	199 586	Pensjonskostnader	246 091	251 120	
104 256	91 676	Annen godtgjørelse	109 673	96 698	
2 677 051	2 366 147	Total	3 685 057	3 347 791	

Godtgjørelse styret					
1 108 175	1 199 529	Honorar styret	1 108 175	1 199 529	

Revisor				
MOR			KONSERN	
2024	2023	Godtgjørelse revisor	2024	2023
547 210	661 583	Revisjonshonorar	695 894	779 374
4 425	45 240	Honorar andre tjenester	4 425	54 777
551 635	706 823	Total	700 319	834 151

Note 3 Anleggsmidler

MOR			
	Bygning og tomt	Driftsløsøre inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	14 686 628	21 426 178	36 112 806
+ Tilgang i året	5 486 540	5 742 483	11 229 023
- Avgang i året	2 490 544	-	2 490 544
= Anskaffelseskost 31.12.24	17 682 624	27 168 661	44 851 285
Akkumulerte avskrivninger pr.01.01.24	2 756 252	9 186 638	11 942 890
+ Årets ordinære avskrivninger	779 711	2 184 801	2 964 512
= Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.24	3 535 963	11 371 439	14 907 402
Bokført verdi 01.01.24	11 930 376	12 239 540	24 169 916
+ Tilgang i året	5 486 540	5 742 483	11 229 023
- Avgang i året	2 490 544	-	2 490 544
- Årets avskrivning og nedskrivning	779 711	2 184 801	2 964 512
Bokført verdi 31.12.24	14 146 661	15 797 222	29 943 883
Avskrivningssatser lineære	0 -10 %	10 -30 %	

KONSERN					
	Bygning og tomt	Driftsløsøre inventar ol	Maskiner, transportmidler	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	64 368 400	21 857 411	8 988 051	7 134 332	102 348 194
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	13 046 540	5 742 483	968 500	16 025 545	35 783 068
- Avgang i året	2 490 544	-	-	-	2 490 544
= Anskaffelseskost 31.12.24	74 924 396	27 599 894	9 956 551	23 159 877	135 640 718
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.24	14 853 736	9 500 490	5 285 726	6 301 992	35 941 944
+ Årets ordinære avskrivninger	2 107 478	2 249 616	1 626 709	4 037 449	10 021 252
+ Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	16 961 214	11 750 106	6 912 435	10 339 441	45 963 196
Bokført verdi 01.01.24	49 514 666	12 356 920	3 702 925	832 340	66 406 851
+ Tilgang i året	13 046 540	5 742 483	968 500	16 025 545	35 783 068
- Avgang i året	2 490 544	-	-	-	2 490 544
- Årets avskrivning og nedskrivning	2 107 478	2 249 616	1 626 709	4 037 449	10 021 252
Bokført verdi 31.12.24	57 963 184	15 849 787	3 044 716	12 820 436	89 678 123
Avskrivningssatser lineære	0 - 10 %	10 - 30 %	10 -30 %	20 %	-

Note 4 Leie/leasingavtaler

MOR		KONSERN	
Utløper	Årlig leie eks mva	Utløper	Årlig leie eks mva
2025	35 853	2025	142 957
2026	48 352	2026	48 352
2027	39 699	2027	61 943
2028	322 276	2028	322 276
446 180		575 528	

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		
	2024	2023
Premie BBL Finans	-	831 644

Note 6 Skatt

MOR			KONSERN	
2024	2023	Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:				
8 011 579	5 675 865	Betalbar skatt	8 738 503	6 161 818
-	-	For mye/lite avsatt tidligere år	41 342	6 232
-2 193 189	-846 372	Endring i utsatt skattefordel	-3 208 998	-3 219 321
5 818 390	4 829 493	Skattekostnad ordinært resultat	5 570 847	2 948 729
Skattepliktig inntekt:				
27 697 314	17 918 979	Ordinært resultat før skatt	16 227 323	23 351 699
-5 725 033	4 013 689	Permanente forskjeller	-5 719 061	4 037 604
9 969 040	-2 074 504	Endring i midlertidige forskjeller	10 841 445	5 393 384
-	-	Mottatt konsernbidrag	-	1 659 600
-	-1 659 600	Avgitt konsernbidrag	-	-1 659 600
-	-	Anvendelse av fremførbart underskudd	-238 794	-407 118
31 941 321	18 198 564	Skattepliktig inntekt	21 110 913	32 375 569
Betalbar skatt i balansen:				
8 011 579	5 669 633	Betalbar skatt på årets resultat	8 738 503	6 161 818
-	-365 112	Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
8 011 579	5 304 521	Sum betalbar skatt i balansen	8 738 503	6 161 818
Beregning av effektiv skattesats:				
27 697 314	17 918 979	Resultat før skatt	16 227 323	23 351 699
6 093 409	3 942 175	Beregnet skatt av resultat før skatt	6 112 555	5 137 374
-1 259 507	883 012	Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 259 507	888 273
4 833 902	4 825 187	Sum	4 853 048	6 025 647
17,5 %	26,9 %	Effektiv skattesats	29,9 %	25,8 %

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

2024	2023	Endring	Varige driftsmidler	2024	2023	Endring
1 880 130	-49 018	1 929 148	Varige driftsmidler	2 801 177	1 738 506	-1 062 671
-12 185 026	-3 382 795	-8 802 231	Varebeholdning	-16 471 300	-7 673 502	8 797 798
-12 254 453	-12 254 453	-	Fordringer	-12 254 453	-12 254 453	-
-1 774 209	1 651 155	-3 425 364	Gevinst – og tapskonto	-1 739 009	2 590 755	4 329 764
-9 780 567	-10 109 973	329 406	Avsetninger mv	-10 028 692	-10 356 536	-327 844
-34 114 125	-24 145 084	-9 969 041	Sum	-37 692 277	-25 955 230	11 737 047
			Akkumulert fremførbart underskudd	-15 190 809	-12 425 917	2 764 892
-	-	-	Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	7 527 045	7 720 106	193 061
-34 114 125	-24 145 084	9 969 041	Grunnlag for utsatt skattefordel	-45 356 041	-30 661 041	14 695 000
-7 505 108	-5 311 918	2 193 189	Utsatt skattefordel (22%)	9 978 329	6 745 429	-3 232 900

Note 7 Egenkapital

MOR			
	Andelskapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2023	21 279 250	430 846 470	452 125 720
Endring andelskapital	744 050	-	744 050
Årets resultat	-	22 080 753	22 080 753
Egenkapital pr. 31.12.2024	22 023 300	452 927 223	474 950 523

Antall andeler pr. 31.12 er 78 593

KONSERN				
	Andelskapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2023	21 279 250	496 333 827	-102 715	517 510 362
Endring andelskapital	744 050	-	-	744 050
Endring minoritet	-	-	-23 990	-23 990
Endringer tilgang/avgang datterselskap	-	4 338 685	-	4 338 685
Årets resultat	-	10 656 476	-	10 656 476
Egenkapital pr. 31.12.2024	22 023 300	511 328 988	-126 705	533 225 583

Note 8 Datterselskap, tilknyttet selskap mv

MOR						
Datterselskap	Selskapets andels-/aksjekapital	Forretnings-kontor	Eierandel-stemmerett	Resultat	Bokførtegenka-pital pr. 31.12.	Bokført verdi pr. 31.12.
Krambugata 1 AS	4 000 000	Trondheim	100 %	-519 694	17 482 744	4 701 265
TOBB Byggdrift AS	1 500 000	Trondheim	100 %	1 716 410	7 363 833	8 668 487
Almaas Park AS	900 000	Trondheim	100 %	167 660	6 213 737	3 240 000
Sanna Østre AS	400 000	Trondheim	100 %	-141 104	-3 142 192	846 642
Sveberg Panorama AS	30 000	Trondheim	100 %	532	342 000	280 000
TOBB Boligbygg AS	81 000	Trondheim	100 %	-3 256	2 103 025	1 039 000
Lillebyen AS	100 000	Trondheim	100 %	497 610	16 129 616	5 451 000
Være Østre Utbyggingsselskap AS	300 000	Trondheim	100 %	-2 627 938	-858 767	1 769 171
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	50 000	Trondheim	80 %	-119 772	-633 526	40 000
CTM Eiendom AS	300 000	Trondheim	100 %	-123 679	850 777	17 000 000
Sum eierandeler TOBB				-1 153 231	45 851 247	43 035 565

Regnskapene til datterselskapene kan fås ved henvendelse til TOBB, Krambugata 7, 7005 Trondheim

Note 8 Datterselskap, tilknyttet selskap mv

MOR						
Tilknyttede selskap	Selskapets andels- /aksjekapital	Forretnings- kontor	Eierandel - stemmerett	Resultat	Bokført egenka- pital pr. 31.12.	Bokført verdi pr. 31.12.
Nidelven Utvikling AS	400 000	Trondheim	50 %	-162 737	82 444 868	27 989 677
Eliløkken Eiendom AS	1 659 000	Trondheim	50 %	184 101	-7 881 248	4 205 000
Saltnessand Utbygging AS	100 000	Trondheim	50 %	80 368	2 642 675	1 170 000
Tillerparken AS	400 000	Trondheim	50 %	447 035	1 216 001	750 000
TBN Boligrigg AS	30 000	Trondheim	50 %	-	-1 062 113	15 000
Klæbu Panorama Utbygging AS	100 000	Trondheim	50 %	-1 957 978	-950 869	521 698
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	360 000	Nærøysund	50 %	-100 840	10 622 433	21 080 000
TOBB Fosslia AS	100 000	Trondheim	50 %	-12 040 582	-6 794 400	53 000
Sjøsiden Hovde AS	4 400 000	Trondheim	50 %	-330 935	3 726 531	2 200 000
Botngård Park AS	2 200 000	Trondheim	50 %	-63 588	2 085 460	1 100 000
Levanger Brygge Utbygging AS	2 422 000	Trondheim	50 %	9 521 562	42 875 340	4 250 000
Tress Utvikling AS	60 000	Trondheim	40 %	59 542	22 078 365	6 312 000
TOBB Boligutleie 1 AS	30 000	Trondheim	50 %	-69 762	-758 333	15 000
TOBB Overvik 1 AS	45 000	Trondheim	50 %	1 108 923	-696 440	515 000
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	30 000	Trondheim	50 %	2 167 431	10 373 581	15 000
Signaturhagen Stjørdal	5 930 000	Oslo	50 %	-7 580 446	48 072 175	14 765 000
Østbyen Utvikling AS	240 000	Oslo	33 %	9 546 577	137 669 354	43 010 000
TS Utbygging AS	30 000	Trondheim	50 %	70 828	115 933	15 000
Verdal utvikling AS	30 000	Verdal	50 %	-50 672	-80 643	1 353 705
TOBB Energi AS	30 000	Trondheim	50 %	-34 899	-985 243	15 000
Charlottenlund lokalsenter AS	100 000	Trondheim	50 %	-899 483	-799 483	50 000
Munkvoll gård AS	128 241	Trondheim	8 %	-412 030	7 063 386	900 000
Von Krogh Invest AS	172 342	Trondheim	39 %	-26 193	8 870 711	3 900 000
Grilstad Park AS (under avvikling)	2 500 000	Heimdal	50 %	-	-	-
PlussPlan AS	100 000	Tromsø	50 %	-431 135	1 018 536	53 290
Blekkán Utvikling AS	10 000 000	Trondheim	25 %	-4 769 149	26 696 732	1 500 000
Thams Eiendomsutvikling AS	10 208 000	Orkanger	35 %	-	-	10 460 775
Overvik Lokalsenter AS	20 000 000	Trondheim	25 %	-1 175 657	56 803 236	17 680 102
Reinsholm Sør AS	50 000	Trondheim	50 %	-	-	25 000
TF Boligutvikling AS	30 000	Stjørdal	50 %	-5 166 683	-9 430 534	15 000
Reppe Bolig AS	30 000	Trondheim	50 %	-24 782	-75 587	15 000
Levanger Brygge AS	100 000	Stjørdal	25 %	-	-	100 000
Systembygg AS	6 000 000	Trondheim	30 %	-	-	1 800 000
Sum eierandeler i TOBB	68 014 583			-12 111 184	434 860 424	165 849 247

Note 8 Datterselskap, tilknyttet selskap mv

KONSERN							
Tilknyttede selskap	Anskaffelses- kostnad	Egenkapital ved anskaffelse	Inngående balanse 1.1/ kjøp 2024	Eier- andel	Resultat andel	Utbytte/ nedskriv- ing/kapital- endring	Utgående balanse 31.12.
Nidelven Utvikling AS	500 000	1 000 000	41 313 803	50 %	-81 369	-	41 232 435
Eliløkken Eiendom AS	4 205 000	1 659 000	-517 234	50 %	92 051	-	-425 184
Saltnessand Utbygging AS	1 170 000	100 000	2 823 557	50 %	40 184	-	2 863 741
Tillerparken AS	1 500 000	3 000 000	389 191	50 %	223 518	-	612 709
TBN Boligrigg AS	15 000	30 000	-590	50 %	-	-	-590
Klæbu Panorama Utbygging AS	50 000	-41 802	2 245 510	50 %	-978 989	-	1 266 521
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	21 080 000	17 043 011	21 085 873	50 %	-50 420	-	21 035 453
TOBB Fosslia AS	53 000	100 000	2 623 092	50 %	-6 020 291	-	-3 397 199
Sjøsiden Hovde AS	4 000 000	8 000 000	2 036 736	50 %	-165 468	-	1 871 269
Botngård Park AS	1 100 000	2 200 000	1 082 525	50 %	-31 794	-	1 050 731
Levanger Brygge Utbygging AS	4 250 000	-3 362 822	21 344 262	50 %	4 760 781	-	26 105 043
Tress Utvikling AS	6 312 000	6 312 000	6 314 329	40 %	23 817	-	6 338 146
TOBB Boligutleie 1 AS	15 000	20 000	-285 660	50 %	-34 881	-	-320 541
TOBB Overvik 1 AS	15 000	30 000	-891 629	50 %	554 462	-	-337 168
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	15 000	30 000	4 535 026	50 %	1 083 716	427 354	5 191 388
Signaturhagen Stjørdal	15 000	30 000	27 829 086	50 %	-3 790 223	-	24 038 863
Østbyen Utvikling AS	10 000	30 000	35 623 309	33 %	3 179 010	7 000 000	45 792 319
TS Utbygging AS	15 000	30 000	22 553	50 %	35 414	-	57 967
Verdal utvikling AS	1 353 705	30 000	1 345 897	50 %	-25 336	-	1 320 561
TOBB Energi AS	15 000	30 000	-475 172	50 %	-17 450	-	-492 622
Charlottenlund lokalsenter AS	50 000	100 000	50 000	50 %	-449 742	-	-399 742
Munkvoll gård AS	900 000	10 110 138	507 069	8 %	-32 550	-	474 519
Von Krogh Invest AS	3 900 000	-79 717	3 379 344	39 %	-10 320	-	3 369 024
Grilstad Park AS (under avvikling)	1 250 000	30 000 000	-	50 %	-	-	-
PlussPlan AS	53 290	100 000	572 682	50 %	-215 568	-	357 115
Blekkán Utvikling AS	1 500 000	6 000 000	397 493	25 %	-1 192 287	-	-794 794
Thams Eiendomsutvikling AS	2 363 636	5 194 804	7 676 586	35 %	-	-	7 676 586
Overvik Lokalsenter AS	4 980 102	20 060 311	16 736 150	25 %	-293 914	-	16 442 236
Reinsholm Sør AS	25 000	25 000	2 538 005	50 %	-	-	2 538 005
TF Boligutvikling AS	15 000	149 901	31 639	50 %	-2 583 342	-	-2 551 703
Reppe Bolig AS	15 000	30 000	-21 603	50 %	-12 391	-	-33 994
Levanger Brygge AS	100 000	400 000	41 545	25 %	-	-	41 545
Systembygg AS	1 800 000	2 736 000	1 800 000	30 %	-	-	1 800 000
Gulvfag Norge AS	10 000	40 000	10 000	25 %	-	-	10 000
Sum eierandeler tilkn. selskap			202 163 374		-5 993 382	7 427 354	202 732 638

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

**) I regnskapet til Østbyen Utvikling AS er datterselskapene tatt inn etter EK metoden.

Note 9 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Kortsiktig plassering	Selskapetsandels-/aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler-/aksjer	TOBBs eierandel	Resultat ført verdien dring i år	Bokført verdi 31.12
DNB ASA	16 287 990 000	1 628 799 000	10	0,001 %	299 644	5 012 447
Sum					299 644	5 012 447

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	19,4 %		8 416 290
Boligbyggelagenes Finansforetak AS:						
A aksjer	1 474 000	174	-	11,8 %	-	13 937 769
B aksjer	156 517 000	32 217	-	20,6 %	-	24 050 000
Oreid Eiendom AS	100 000	1 000	-	10 %	-	2 500 000
Prora Boligprosjekter AS	30 000	90	-	10 %	-	-
Andre aksjer	-	-	-	-	-	3 961
Sentrumsforeningen	-	-	-	-	-	3 000
Andeler i Harmoni Uståsen	-	-	-	-	-	10 000
Andeler i Lykketunet	-	-	-	-	-	10 000
Andeler i Væretrøa Park borettslag	-	-	-	-	-	30 000
Yippi Invest AS	10 869 500	108 695 000	-	18 %	-	23 000 000
Sum						71 981 020

Note 10 Fordringer med forfall senere enn ett år

MOR			KONSERN	
2024	2023		2024	2023
32 360 765	20 862 321	Lån til tilknyttet selskap/ felleskontrollert virksomhet	32 412 755	20 914 311
131 222 404	123 805 565	Ansvarlig lån til tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	131 477 404	124 060 565
16 749 4711	22 963 5611	Andre langsiktige fordringer	17 784 471	23 998 561
180 332 640	167 631 448	Sum langsiktige fordringer	181 674 630	168 973 438

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

MOR		
Fordringer	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	11 669 822	30 636 816
Lån til foretak i samme konsern, TS og FKV	163 890 159	144 974 877
Kundefordringer konsern	45 016	1 894 299
Andre kortsiktige fordringer konsern, TS og FKV	-	56 089 240
Sum	175 604 997	233 595 231

Gjeld	2024	2023
Lån fra foretak i samme konsern, TS og FKV	33 073 394	14 916 394
Leverandørgjeld innen konsern	64 750	5 396
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 755 600	1 755 600
Sum	34 893 744	16 677 390

Note 12 Prosjekt og varelager

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	
2024	2023		2024	2023
79 588 027	114 613 476	Prosjekt inkl tomt	83 224 785	113 915 828
3 251 700	3 251 700	Varelager (usolgte leiligheter)	3 580 654	14 847 592

Note 13 Bankinnskudd - Bundne midler

MOR			KONSERN	
2024	2023	Skattetreksmidler	2024	2023
5 460 145	4 249 377	Av saldoen utgjør bundne skattetreksmidler	6 272 584	4 977 739

2024	2023	Bankinnskudd klientmidler	2024	2023
2 215 222	1 218 749	Klientmidler innbetaling IN ordning	2 215 222	1 218 749
-	16 516	Klientmidler advokat/salgsoppgjør	-	16 516

Note 14 Langsiktig gjeld/pantestillelser og garantier

MOR				
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2024 Bokført verdi	2024 Gjeld etter 5 år	2023 Bokført verdi	2023 Gjeld etter 5 år
Pantelån	94 060 000	-	96 968 156	-
Annen langsiktig gjeld	23 756 616	1 436 932	9 516 932	1 436 932
SUM	117 816 616	1 436 932	106 485 088	1 436 932

Konsern				
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2024 Bokført verdi	2024 Gjeld etter 5 år	2023 Bokført verdi	2023 Gjeld etter 5 år
Pantelån	123 060 000	19 500 000	127 968 156	24 500 000
Annen langsiktig gjeld	23 756 616	1 436 932	9 516 932	1 436 932
SUM	146 816 616	20 936 932	137 485 088	25 936 932

Note 14 Langsiktig gjeld/pantestillelser og garantier

MOR			
Pantestillelser	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	94 060 000	Boliger og tomter	8 549 240
		Prosjekt under utførelse	79 588 028
		Aksjer og andeler i datterselskap	10 152 265
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	43 090 000
Sum sikret			141 379 533

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskylderkausjon på totalt kr. 280 722 452 . For fjoråret var dette beløpet kr. 272 947 360.

Konsern			
Pantestillelser	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	123 060 000	Boliger, tomter og bygginger	42 069 119
		Prosjekt under utførelse	86 805 439
		Aksjer og andeler i datterselskap	10 152 265
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	44 340 000
Sum sikret			183 366 823

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskylderkausjon på totalt kr. 280 722 452 . For fjoråret var dette beløpet kr. 272 947 360.

Nøkkeltall

Nøkkeltall MOR		2024	2023	2022	2021	2020
Likviditet	Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	1,6	1,2	1,9	3,1	2,9
Egenkapital i % av totalkapital	Egenkapital/totalkapital	64 %	62 %	61 %	69,0 %	63,0 %
Arbeidskapital i % av totalkapital	Arbeidskapital/totalkapital	16 %	13 %	19%	18 %	18 %
Brutto driftsmargin	Driftsresultat/driftsinntekter	11 %	12 %	7 %	11 %	10 %
Driftsinntekter pr. lønnskrone	Driftsinntekter/lønn+sos.kost+andre	1,7	1,8	1,6	1,7	1,7
Driftsinntekt pr årsverk	Driftsinntekt/årsverk	1 697 848	1 640 234	1 429 065	1 470 180	1 456 274
Driftsinntekter pr driftskrone	Driftsinntekter/driftskostnader	1,13	1,14	1,08	1,12	1,11
Personalkostnader pr. årsverk	Lønn+sos.kost+andre/årsverk	991 600	920 286	868 998	841 955	839 608
	Antall årsverk snitt	121	123	129	120	113



Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget TOBB

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbyggelaget TOBB som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 21 858 394 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 10 635 946.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig

informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 er ledelsen ansvarlig for å 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 avviklet.

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>

Trondheim, 6. mai 2025

E.K. Revisjon AS

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

TOBB