

ÅRSBERETNING 2016



OVERVIK

Boligtype: Leiligheter/rekkehus
Eierform: Borettslag/sameie
Antall enheter: 550
www.tobb.no



INNHold

Forord	5
STYRETS ÅRSBERETNING 2016	
Konsernet TOBB	7
Virksomheten	7
Årsregnskapet	9
TOBBs tjenester	9
Organisasjon og arbeidsmiljø	13
TOBB og miljø	13
Samfunnsengasjement og etikk	13
Styret	14
Revisor	14
Veien videre	14
TOBBS REGNSKAP FOR 2016	
Resultatregnskap	17
Balanse	18
Kontantstrømoppstilling	20
Noter til regnskapet	21
Nøkkeltall	32
Revisjonsberetning	33

Forsiden:
LEIE-FØR-EIE

LEVANGER BRYGGE

Boligtype: Leiligheter
Eierform: Borettslag
Antall enheter: 75
www.tobb.no



TOBB tenker nytt i skakkjørt boligmarked!



Overskriften i forordet til årsberetningen er tatt fra en lederartikkel i Adresseavisen 11. januar 2017. Det er hyggelig når Adresseavisen på lederplass finner grunn til å gi honnør til TOBB for å være innovativ og offensiv i et boligmarked som blir stadig mer krevende for folk flest. Særlig er det vanskelig for unge førstegangsetablerere å komme inn i boligmarkedet, ettersom kravet til egenkapital er økende med dagens prisutvikling på boliger. I tillegg har bankene fått endrede rammebetingelser som begrenser deres handlingsrom til finansiering av bolig.

Et av målene til TOBB er å drive sosialt entreprenørskap i boligmarkedet. Mange har oppfattet dette som et svulstig mål og vanskelig å realisere. Men de 1000 unge medlemmene som har meldt sin interesse i TOBB sitt første «Leie før eie» prosjekt, mener nok at vi har gitt dette målet innhold også. Det er nemlig TOBB sin «Leie før eie» modell som var grunnlaget for rosen på lederplass i Adresseavisen. Konseptet gir unge medlemmer muligheter til å komme inn i boligmarkedet ved at de leier sin egen leilighet i 3 til 5 år før de får mulighet til å kjøpe den.

TOBB kan også denne gangen se tilbake på et år med god vekst innenfor alle forretningsområdene. Vi fortsetter veksten i hele regionen og har fått et godt fotfeste i Nord-Trøndelag. Før jul ble det klart at Innherred boligbyggelag ikke ønsket fusjon med TOBB. Dette har ført til at vi oppskalere vår virksomhet og styrker staben i nordfylket. Vi kommer også til å jobbe for at TOBB skal være en markant boligutvikler i Nord-Trøndelag og er i gang samt har planer om, boligprosjekt i de fleste vekstkommunene.

Den samme ambisjonen har vi selvsagt også for Trondheim og Sør-Trøndelag, og for tiden har TOBB ca 500 boliger under bygging. Dette er et nivå som ligger på styrets målsetting om å være delaktig i 25 prosent av regionens boligbygging. Et slikt omfang setter store krav til TOBB som organisasjon og valg av solide samarbeidspartnere. Uansett hvem vi samarbeider med, skal det være trygt å være boligkjøper i prosjekt TOBB er delaktig i.

Ved utgangen av 2016 forvalter TOBB i underkant av 30 000 leiligheter i ca 700 boligselskap. Medlemstallet

har passert 61 000 medlemmer og medlemsveksten er meget god, også sammenliknet med andre boligbyggelag. Våre tjenester innenfor vedlikehold og rehabilitering av boligselskap er etterspurt. For mange av våre forvaltede lag er dette ansvaret bevisst og de utfører til dels store og kostbare oppgraderinger som forlenger levetiden og sikrer verdien av boliginvesteringen til beboerne. Dette ble også synliggjort gjennom TOBB og Trønderenergi sin nye pris «Tiltakskraft», hvor boligselskap som har gjort bygningsmessige oppgraderinger ble nominert. Prisen ble i 2016 tildelt Ranheimshøgda borettslag som til sammen har gjort vesentlige utbedringer av bygningsmassen.

Dette var et av flere tiltak som har blitt gjennomført i våre forvaltede boligselskap, og som viser en vilje og evne til å ta vare på boligene gjennom god organisering og medbestemmelse fra beboernes side. En fornuftig forvaltning av verdier og miljøet er til syvende og sist bra for den enkeltes personlige økonomi og boligstandard.

De økonomiske nøkkeltall for 2016 ble også meget tilfredsstillende. Boligbyggelaget hadde i 2016 en total omsetning på 423 millioner som inkluderer både morselskap og konsern. Resultatet for morselskapet før skatt ble på 65,6 millioner kroner. TOBB konsern, som inkluderer utbyggingsselskapene og øvrige datterselskaper, er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd før skatt på 58,6 millioner kroner.

TOBB vil fremover jobbe videre med å nå målet om å være en ledende boligorganisasjon i Midt-Norge.


Torbjørn Sotberg
Adm. direktør

LILLEBYLEILIGHETEN

Boligtype: Leiligheter
Eierform: Selveier/
borettslag
Antall enheter: 279/51
www.lillebyleiligheten.no



STYRETS ÅRSBERETNING 2016

KONSERNET TOBB

Boligbyggelaget TOBB har hovedkontor i Trondheim og avdelingskontorer på Levanger 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:

- TOBB Eiendomsforvaltning AS
- TOBB Eiendomsservice AS
- Nidaros Takst AS
- Krampungata 1 AS
- Prosjektselskaper for boligutvikling (se note 1 i regnskapet)

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

- BBL Datakompetanse AS
- BBL Partner AS
- BBL Finans AS

BBL Datakompetanse AS drifter og utvikler TOBB sine sentrale datasystemer. BBL Partner har ansvar for blant annet utvikling av felles avtaler til boligbyggelagene i Norge og BBL Finans ivaretar forskuttering og sikring mot tap av felleskostnader i borettslagene i henhold til lovkrav for denne type virksomhet.

TOBBs driftsorganisasjon består av følgende forretningsområder:

- Medlemstjenester
- Bygge- og vedlikeholdstjenester
- Forvaltning – administrativ og økonomisk rådgivning
- Juridiske tjenester

Styrets oppfatning er at årsregnskapet og beretningen gir et riktig bilde av driften og situasjonen for konsernet. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets avslutning som er vurdert av betydning for selskapet, ut over det som er redegjort for i årsberetningen.

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 boligleverandør, boligforvalter og blant våre samarbeidspartnere.

TOBB skal være en betydelig boligutvikler i regionen samt tilby spennende og gode boligprosjekter for våre kunder. Utvikling av boliger for våre medlemmer skal skje i egenregi og i samarbeid med solide partnere. TOBB skal ta nødvendige miljøhensyn og opptre etisk forsvarelig i både planlegging og bygging og gjennom dette bidra til å skape gode bofellesskap/miljø. Vi skal videre tilby tekniske tjenester som sikrer kostnadseffektivt vedlikehold og forvaltning av boligmassen. TOBB skal være forretningsfører alle ønsker å benytte ut fra kombinasjonen av kvalitet og pris.

Strategien skal styrke TOBBs posisjon i regionen gjennom å tilby hensiktsmessige boliger, effektiv forvaltning og gode medlemsfordeler. Boligbyggelaget skal også være en attraktiv arbeidsgiver, ha en solid drift med høyt fokus på kvalitet og service samt være en aktiv premissleverandør i den boligpolitiske debatten.

Samarbeidet med de regionale boligbyggelagene i Oslo, Stavanger, Bergen, Bodø og Tromsø gir våre medlemmer fortrinnsrett til boliger også i disse byene. Dette regionale samarbeidet, som koordineres via selskapet Storbybolig AS, gir medlemmene i TOBB forkjøpsrett til omlag 90 000 boliger i tillegg til en rekke utleieboliger.

TOBB har i egenregi og i samarbeid med partnere igangsatt bygging av 486 nye boliger i 2016 samt ferdigstilt 118 nye boliger.

Omsetningen av brukte boliger var også relativt høyt i 2016 med 1 128 omsetninger i TOBBs tilknyttede borettslag.

Det er et mål for TOBB å sikre posisjonen som en reell

LEVANGER BRYGGE

Boligtype: Leiligheter
Eierform: Borettslag
Antall enheter: 75
www.tobb.no



boligtilbyder for alle våre medlemmer i regionen. Denne målsetningen betinger at vi posisjonerer oss i regionen og vi har i den siste perioden bedret vår tilgang til gode tomteområder. TOBB vil fortsette arbeidet med å skaffe nye tomteområder for å sikre en langsiktig markedsandel i henhold til våre målsetninger. Markedet fremover vil være prisfølsomt og riktig beliggenhet vil i tillegg være avgjørende for å lykkes med gode prosjekter.

Den operative driften følges opp via et helhetlig system for virksomhetsstyring (TOBB Puls). Dette er ledelsens og styrets verktøy for oppfølging mot definerte målparametere. Herunder bl.a. medlemsnytte, økonomi, interne prosesser og læring og vekst.

ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med god regnskapsskikk er nettoverdien av TOBBs pensjonsordninger (verdien av samlede innbetalinger til pensjonsordningene minus verdi av fremtidige pensjonsforpliktelser), tatt med i selskapets balanse. Forutsetningene i pensjonsberegningene er tilpasset Regnskapsstiftelsens forslag til vurderingsprinsipper. Det er tatt hensyn til at ytelsesordningen blir avsluttet 1.1.2017.

Selskapets kundemasse består i hovedsak av boligselskap og andelseiere som omsetter sin bolig. Det er etter styrets oppfatning begrenset markedsrisiko. Selskapets tapsrisiko er for tiden lav. Selskapet har ingen fordringer og gjeld i utenlandsk valuta. Selskapet har kun en børsnotert aksjepost som vurderes å ha liten risiko sett i sammenheng med aktiviteten som drives i TOBB. TOBBs konsernselskaper gjør i noe grad innkjøp i utenlandsk valuta. Denne risikoen håndteres i de enkelte selskapene.

Etter styrets oppfatning foreligger det ikke finansiell risiko som er av betydning for å vurdere verdien av eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat. Selskapets strategi er at det ikke i vesentlig grad skal eksponeres for slik risiko og at poster som kan påvirkes ikke skal være av en størrelse som medfører at kurs-/renteendringer og lignende skal slå vesentlig ut. Sikringstransaksjoner er

vurdert som unødvendig.

Driftsøkonomi og disponering av årsresultatet

Driftsresultatet etter finans og før skatt for TOBB morselskapet viser et overskudd på kr 65 569 826,-.

Konsernet er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd før skatt på kr 58 573 341,-.

Styret anbefaler at regnskapsmessig overskudd for morselskapet etter finans og skatt for 2016, på kr 56 331 469,- overføres til annen egenkapital.

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningene om fortsatt drift for morselskapet er til stede.

TOBBS TJENESTER

Nybygging

TOBB tilbyr medlemmene nye boliger gjennom egenutviklede prosjekter, deltakelse i selskaper med partnere, og via formidling av andre utbygges boligprosjekter. Boligene organiseres primært i borettslag, alternativt i eierseksjonssameier og rekkehus/eneboliger. Uansett eierform skal medlemmene sikres forkjøpsrett ved førstegangs omsetning og ved fremtidig salg av boligene.

Boligprosjektene Hanskemakerbakken, Remegården, Lensmannsgården, Fosslia Felt A og B ble ferdigstilt i 2016.

Fosslia rekkehus, Lillebyleiligheten, Tillerparken, Almaasgården, Munkaunet Vest, Svebergtoppen, og leiligheter på Skatval er under oppføring og klare for innflytting 2017.

TOBB har i egenregi og i samarbeid med partnere igangsatt bygging av 486 nye boliger i 2016 samt ferdigstilt 118 nye boliger.

I løpet av 2017 vil vi starte salget av ytterligere ca. 400 boliger i Trøndelag.

Tekniske tjenester

TOBB bistår boligselskapene med teknisk forvaltning, herunder ledelse av vedlikeholdsprosjekter, skadeforebyggende tiltak, behandling av forsikringsaker, generell teknisk og brannteknisk rådgivning, tilgang til ulike framforhandlede avtaler med mere.

SJØSIDEN BREKSTAD

Boligtype: Leiligheter
Eierform: Borettslag
Antall enheter: 56
www.tobb.no



Boligbyggelaget leverer Bevar HMS, et web-basert internkontrollsystem for boligselskap. I tillegg bistår vi boligselskapene med sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen (SHA).

TOBB leverer også Plussplan, et web-basert program for vedlikeholdsplanlegging i boligselskap. Tjenestene tilbys i hele TOBBs satsningsområde.

Utvikling av nye forretningsområder vurderes kontinuerlig.

Boligbyggelaget bistår borettslagene med byggeprosjekter innen rehabilitering, ombygging og tilbygg. I 2016 har TOBB deltatt i arbeidet med fasaderehabilitering for 1 612 leiligheter samt en del mindre prosjekter - av disse er 552 ferdigstilt i 2016. TOBB er for tiden engasjert i planleggingen av fasadeprosjekter for i alt 625 leiligheter. Av disse er det planlagt oppstart i 2017 for 387 leiligheter, mens øvrige er under prosjektering.

Teknologiutvikling - FoU

I arbeidet med oppgradering av eksisterende boliger har vi et kontinuerlig samarbeid med Enova. TOBB har deltatt i flere rammeprogram som igjen genererer støtte til de boligselskapene som gjennomfører oppgraderinger. Vi har i dag samarbeid med Sintef på ulike forskningsprogram. Det største er ZEN, som er et nasjonalt forskningssenter med over 30 partnere. ZEN går over 5+3 år. I tillegg har vi et prosjekt sammen med Sintef, Vintervoll og Trønderblikk der vi kartlegger tilstand og potensial i boligselskaper i Trondheimsregionen. Dette er støttet av regionalt forskningssenter Midt. Prosjektet har fått arbeidsnavnet nZEB.

Forvaltning

Med kontorer i Trondheim, Levanger og Namsos er TOBB Midt-Norges største boligforvalter. Nord-Trøndelag er et satsningsområde og vi vil videreføre og utvikle vårt rikholdige tjenestetilbud til konkurransedyktige priser med en aktiv og sterk tilstedeværelse lokalt.

Boligbyggelaget har et komplett tilbud av forvaltnings-tjenester. Det er viktig for TOBB som forretningsfører å skape økonomisk trygghet for våre kunder, samt å ivareta verdien i boligene. De fleste borettslagskundene, både tilknyttede og frittstående, har sikring av felleskostnadene. I tillegg tilbyr vi finansiering av felleskostnader som innebærer at de får utbetalt alle felleskostnadene

på konto til avtalt tid, uavhengig av hva som måtte være innbetalt fra eierne.

TOBB har hatt stor tilstrømming av nye boligselskap fra utbyggere og andre forretningsførere. Forvaltningsporteføljen har en god utvikling og vi nærmer oss en portefølje på 30 000 boliger.

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

Medlem

Ved utgangen av 2016 hadde TOBB 61 116 medlemmer. Medlemsmassen har i 2016 økt med 2 800 medlemmer. 945 medlemmer ble strøket eller utmeldt i året som gikk.

Forkjøpsretten er en av de viktigste medlemsfordelene, og gjennom storbyalliansen får våre medlemmer tilgang til boliger i store deler av landet. Medlemskapet gir også fortrinnsrett til leieboliger. I 2016 ble forkjøpsretten benyttet ved 26 prosent av boligene som ble omsatt i TOBBs tilknyttede borettslag.

Det skal lønne seg å være medlem både for de som har kjøpt seg bolig og for de som er medlemmer med tanke på et framtidig boligbehov. TOBB tilbyr derfor en rekke andre medlemsfordeler. Dette er rabatt- og bonusordninger på områder som bank, forsikring, byggevarer, fritid, reise, sport og kultur.

TOBBs nye APP med digitalt medlemskort ble tatt i bruk i mars 2016. Denne gir enklere tilgang til medlemsfordelene da medlemskortet alltid vil være tilgjengelig på mobiltelefonen. Senere på året ble nye nettsider lansert.

Nye digitale løsninger, sammen med stadig bedre medlemstilbud, gir en økning i bruken av fordelingsprogrammet og økt lønnsomhet for våre medlemmer.

Advokatkontoret

Advokatkontoret i TOBB består av tre ansatte advokater og en advokatfullmektig.

Avdelingen har spesialkompetanse innenfor bolig- og eiendomsrett og tilbyr i hovedsak juridisk rådgivning internt i boligbyggelaget og til våre forvaltede boligselskap. Advokatene har i løpet av 2016 arrangert flere kurs

SJØSIDEN BREKSTAD

Boligtype: Leiligheter
Eierform: Borettslag
Antall enheter: 56
www.tobb.no



for tillitsvalgte i boligselskap.

Utleieboliger

TOBB eier og drifter åtte utleieboliger på Rosenborg. I tillegg har TOBB en avtale som sikrer medlemmene fortrinnsrett til om lag 700 studenthybler ved Voll Studentby. Via storbysamarbeidet har medlemmene tilgang til ytterligere ca. 1 200 utleieboliger i hhv Oslo, Stavanger, Bergen og Tromsø.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Ved årsskiftet 2016/17 hadde TOBB konsern totalt 133 ansatte, hvorav 24 var ansatt i datterselskap. Av ansatte i TOBB (morselskapet) er det 62 prosent kvinner og 38 prosent menn. I datterselskapene er det 12,5 prosent kvinner og 87,5 prosent menn. Totalt i konsernet er det 53 prosent kvinner og 47 prosent menn.

Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved nyansettelser. Det er 2 kvinner og 4 menn i ledelsen. På mellomledernivå er det 6 kvinner og 1 mann. Daglig ledere i datterselskapene TOBB Eiendomsservice AS og Nidaros Takst AS er menn.

TOBB har stabile personalforhold. Stabens gjennomsnittsalder er 45 år, og 44 år i datterselskapene.

TOBB er medlem av SAMFO – arbeidsgiverorganisasjon for samvirkeforetak. Gjennom SAMFO har TOBB tariffavtale med Fagforbundet, Norges Ingeniørorganisasjon (NITO) og Lederne.

Totalt sykefravær i TOBB i 2016 var 3,2 prosent. Korttidsfraværet 1 prosent. Totalt sykefravær har hatt en økning på 0,1 prosentpoeng fra 2015 til 2016.

Det totale sykefraværet i TOBB Eiendomsservice AS i 2016 var på 7,3 prosent med et korttidsfravær på 2 prosent. Totalt sykefravær i TOBB Eiendomsservice AS har hatt en nedgang på 0,5 prosentpoeng fra 2015 til 2016.

Det har ikke vært skader eller ulykker på ansatte. Det har heller ikke vært materielle skader eller ulykker.

Statistikken viser ingen signifikante forskjeller mellom menn og kvinner knyttet til sykefravær, arbeids-/overtid, lønn eller andre faktorer. Boligbyggelaget, samt datterselskapene, har lik behandling av menn og kvinner ved

søknader om permisjoner.

TOBB arbeider på generelt grunnlag for å fremme likestilling mellom kjønnene og å sikre alle like muligheter og rettigheter til samfunnsdeltakelse, uavhengig av funksjonsevne, samt hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

TOBB har avtale med Centrum Bedriftshelsetjeneste AS (CBHT). I 2016 har TOBB hatt bistand bl.a. i forbindelse med sykefraværsoppfølging, HMS og deltakelse på AMUs møter fra CBHT AS. Selskapet arbeider aktivt med helse, miljø og sikkerhet (HMS).

TOBB OG MILJØ

TOBB driver ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø i vesentlig grad. Det vektlegges å følge de lover og regler som gjelder for våre virksomhetsområder. TOBB er opptatt av å sikre miljøvennlige løsninger i hele virksomheten.

SAMFUNNSENGASJEMENT OG ETIKK

Det vektlegges å følge de lover og regler som gjelder for våre virksomhetsområder.

Boligbyggelagets primære oppgave er å utvikle 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. TOBB deler årlig ut Bomiljøpris til boligselskap og enkeltpersoner som bygger opp under denne målsettingen.

I 2016 innførte TOBB og Trønderenergi prisen «Tiltakskraft» som skal stimulere til godt vedlikeholdsarbeid og rehabilitering av boligselskap. Prisen for Tiltakskraft ble i 2016 tildelt Ranheimshøgda borettslag.

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

TOBB støtter ulike breddeidrettsarrangementer og annen aktivitet som er i henhold til vår profil. I 2015 innførte vi en støtteordning for ulike lag og foreninger. Her kan alle gode tiltak søke om et mindre pengebeløp i støtte fra TOBB. Dette ble også gjennomført i 2016.

«TOBBs Leie før eie» konsept 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.

STYRET

På TOBBs ordinære generalforsamling 10. mai 2016 ble Nils Jørgen Moltubakk og Liv Sjøvold gjenvalgt som styremedlemmer. Elisabeth K. Ofstad og Jørgen Knap-skog ble gjenvalgt som hhv 1. og 2. varamedlem. Øvrige medlemmer i styret er Jørn-Wiggo Bergquist (leder), Torild Amundsen og Morten Christensen. Ansattes rep-resentanter i styret er Berit Grindstad og Stefan Hansen, med Kristin Gimnes og Anders Fjerdings som person-lige vararepresentanter.

Styret har i løpet av 2016 hatt seks styremøter og behand-let 54 saker. I oktober ble det i tillegg avholdt et strate-giseminar over to dager.

REVISOR

Revisor er BDO AS. TOBBs regnskap og borettslagenes regnskaper er revidert og avgitt til de respektive gene-ralforsamlinger.

VEIEN VIDERE

«Kunden først» – et stort digitaliseringsprosjekt som vil prege 2017

TOBB skal også i 2017 ha offensivt fokus på vekst for å bli en mer solid og trygg leverandør innenfor våre for-retningsområder. Vi skal gjennomføre tiltak som øker merverdien for våre medlemmer og kunder. Å strekke oss etter målet om å være en ledende boligorganisasjon i regionen, vil sette krav både til interne og eksterne pro-cesser.

Sammen med de øvrige storbylagene har TOBB initiert,

og er i ferd med å realisere, et stort digitalt hamskifte. Alle våre arbeidsprosesser og kommunikasjonskanaler skal vurderes opp mot nye teknologiske løsninger.

Som medlemseid organisasjon ønsker vi å ha en litt an-nerledes tilnærming til dette enn hva øvrige bedrifter har som utgangspunkt. Selvsagt jakter TOBB også på tiltak som bedrer vårt konkurransefortrinn, men ut-gangspunktet for våre digitaliseringsprosesser er fokus på hvilken merverdi dette representerer for våre kunder og medlemmer.

Programmet «Kunden Først» skal resultere i at TOBB skal bli bedre på kundeopplevelser som igjen fører til fornøyde kunder og medlemmer. TOBB skal også bli mer effektive gjennom mer selvbetjening og digitaliser-ing. Våre systemer skal være funksjonelle, pålitelige og brukervennlige. Vi har selvsagt fokus på gode brukeropp-levelser.

TOBB ønsker kontinuerlig å tilpasse tjenestene vi leverer slik at vi møter våre kunders behov. Digitaliseringen vil gi oss og deg som kunde større mulighet til å påvirke frem-tidige valg og løsninger. TOBBs digitalisering skal styrke eierskapet til våre 61 000 medlemmer.









Styret vil avslutningsvis takke alle våre medlemmer og kunder for bred oppslutning gjennom 2016. Styret vil også gi honnør til alle TOBBs medarbeidere for en meget god innsats i året som har vært.



STYREMEDLEMMENE

Foran fra venstre: Elisabeth K. Ofstad (1. varamedlem), Nils Jørgen Moltubakk (styremedlem), Jørgen Knapskog (2. varamedlem), Stefan Hansen (ansattes representant)
 Bak fra venstre: Torbjørn Sotberg (adm. direktør), Berit Grindstad (ansattes representant), Jørn-Wiggo Bergquist (styreleder), Torild Amundsen (styremedlem), Liv Sjøvold (nestleder), Morten Christensen (styremedlem)

Trondheim, 6. april 2017

			
Jørn-Wiggo Bergquist Styreleder	Liv Sjøvold Nestleder	Nils Jørgen Moltubakk Styremedlem	Torild Marie Amundsen Styremedlem
			
Morten Christensen Styremedlem	Berit Grindstad Styremedlem	Stefan Hansen Styremedlem	Torbjørn Sotberg Adm. direktør

RØMMETUNET

Boligtype: Leiligheter
og rekkehus
Eierform: Borettslag
Antall enheter: 105
www.tobb.no



RESULTATREGNSKAP

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2016	2015	NOTER	DRIFTSINNETEKTER	NOTER	2016	2015	
109 314 753	91 262 634		Salgsinntekter		143 315 821	114 251 336	
14 150 686	13 470 715		Medlemsinntekter		14 150 686	13 470 715	
13 316 610	14 157 037		Andre inntekter		14 687 384	23 676 914	
159 434 359		9	Inntekter i prosjekter		250 627 897	50 803 137	
296 216 410	118 890 386		Sum driftsinntekter		422 781 789	202 202 102	
DRIFTSKOSTNADER							
	274 385		Varekostnad		4 381 245	4 660 323	
60 779 155	55 330 304	14	Lønn og honorarer	14	72 818 677	66 066 462	
9 154 206	8 682 726		Arbeidsgiveravgift		10 990 555	10 326 375	
3 769 568	6 278 280	8	Pensjonskostnader	8	4 579 110	6 901 523	
3 359 451	3 762 042		Andre personalkostnader		3 613 558	4 015 558	
678 842	739 390	2	Avskrivninger	2	1 217 847	1 183 710	
41 273 167	38 258 857	2,14,15	Andre kostnader	2,14,15	46 638 000	40 787 265	
4 040 502	550 850		Nedskrivninger og tap på fordringer			550 850	
145 829 160		9	Kostnader i prosjekter	9	238 730 782	33 878 709	
268 884 051	113 876 833		Sum driftskostnader		382 969 774	168 370 774	
27 332 359	5 013 553		DRIFTSRESULTAT		39 812 016	33 831 328	
FINANSINNETEKT OG -KOSTNAD							
4 602 029	3 379 962		Renteinntekter		5 205 415	4 138 159	
	5 000 000		Konsernbidrag fra datterselskap				
3 127 280	2 217 617	4	Utbytte og verdiendringer	4	-546 573	2 217 617	
32 990 724	4 817 845		Resultateffekt fra døtre/tilknyttede selskaper	3	16 780 071	19 666 811	
	-48 294	4	Nedskrivning av finansielle eiendeler			-48 294	
-2 195 669	-1 992 836		Rentekostnader		-2 390 690	-2 169 480	
-286 898	-131 680		Andre finanskostnader		-286 898	-131 680	
38 237 467	13 242 614		Sum finansinntekt og -kostnad		18 761 325	23 673 132	
65 569 826	18 256 167		Ordinært resultat før skattekostnad		58 573 341	57 504 461	
-9 238 357	-3 644 190	13	Skattekostnad på ordinært resultat	13	-10 245 175	-6 903 592	
56 331 469	14 611 977		Ordinært resultat		48 328 166	50 600 869	
56 331 469	14 611 977		ÅRSRESULTAT		48 328 166	50 600 869	
			Minoritetsandel		841 331	2 343 344	
56 331 469	14 611 977		Majoritetsandel		47 486 835	48 257 524	
OVERFØRINGER							
56 331 469	14 611 977		Overfør til (+)/fra (-) annen egenkapital		47 486 835	48 257 524	
56 331 469	14 611 977		Sum		47 486 835	48 257 524	

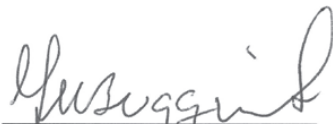
BALANSE

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2016	2015	NOTER	EIENDELER	NOTER	2016	2015	
ANLEGGSMIDLER							
IMMATERIELLE EIENDELER							
5 968 060	5 725 370	13	Utsatt skattefordel	13	0	0	
5 539 893	1 758 569	8	Pensjonsmidler	8	5 539 893	1 758 569	
11 507 953	7 483 939		Sum immaterielle eiendeler		5 539 893	1 758 569	
VARIGE DRIFTSMIDLER							
		2, 12	Bygninger og annen fast eiendom	2, 12	22 252 856	14 670 825	
6 005 241	5 585 241	2, 12	Boliger og tomter	2, 12	259 232 428	254 862 574	
1 024 263	1 703 105	2	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	2	1 563 690	2 160 665	
7 029 504	7 288 346		Sum varige driftsmidler		283 048 974	271 694 064	
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER							
22 120 688	23 838 961	3,12	Aksjer og andeler i datterselskap		0	0	
57 292 002	51 540 537	3,12	Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper	3	68 877 805	68 357 825	
30 670 459	22 170 459	4	Andre aksjer og andeler langsiktige	4	30 670 459	22 170 459	
62 021 826	37 231 588	5	Langsiktige fordringer på selskap i samme konsern		0	0	
71 119 103	27 800 660	7	Andre langsiktige fordringer	7	71 119 103	27 800 660	
243 224 078	162 582 205		Sum finansielle anleggsmidler		170 667 367	118 328 944	
261 761 535	177 354 490		SUM ANLEGGSMIDLER		459 256 234	391 781 577	
OMLØPSSMIDLER							
PROSJEKTER							
19 077 997	84 637 664	9,12	Prosjekter under utførelse	9,12	109 079 106	115 335 121	
19 077 997	84 637 664		Sum prosjekter		109 079 106	115 335 121	
FORDRINGER							
4 401 615	6 170 974		Kundefordringer		9 604 210	10 016 243	
3 287 535	1 874 701		Kundefordringer forvaltningsklienter		3 761 234	1 885 828	
5 586 353	5 028 700	5	Kundefordringer selskap i samme konsern		0	0	
0	0		Opptjente renter		1	389	
18 226 553	18 284 844		Andre fordringer		18 888 788	20 919 727	
31 502 056	31 359 218		Sum fordringer		32 254 233	32 822 186	
INVESTERINGER							
2 831 808	2 386 182	4	Aksjer og andeler	4	2 831 808	2 386 182	
2 831 808	2 386 182		Sum investeringer		2 831 808	2 386 182	
BANKINNSKudd OG KONTANTER							
57 933 956	60 669 349	10	Bankinnskudd og kontanter	10	117 422 129	132 795 004	
57 933 956	60 669 349		Sum bankinnskudd og kontanter		117 422 129	132 795 004	
111 345 817	179 052 413		Sum omløpsmidler		261 587 276	283 338 493	
373 107 352	356 406 903		SUM EIENDELER		720 843 510	675 120 070	

BALANSE

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2016	2015	NOTER	GJELD OG EGENKAPITAL	NOTER	2016	2015	
EGENKAPITAL							
15 087 900	14 258 400	11	Andelskapital	11	15 087 900	14 258 400	
15 087 900	14 258 400		Sum andelskapital		15 087 900	14 258 400	
OPPTJENT EGENKAPITAL							
210 009 459	153 677 990	11	Annen egenkapital	11	260 029 899	212 543 063	
210 009 459	153 677 990		Sum opptjent egenkapital		260 029 899	212 543 063	
			Minoritetsinteresse		14 770 281	13 928 950	
225 097 359	167 936 390		SUM EGENKAPITAL		289 888 079	240 730 413	
GJELD							
AVSETNINGER OG FORPLIKTELSE							
			Utsatt skatt	13	33 086 634	35 881 710	
			Sum avsetninger og forpliktelser		33 086 634	35 881 710	
LANGSIKTIG GJELD							
79 892 143	142 712 524	12	Pantelån	12	246 341 552	281 401 978	
3 436 932	3 436 932	12	Annen langsiktig gjeld	12	57 563 072	55 941 502	
83 329 075	146 149 456		Sum langsiktig gjeld		303 904 624	337 343 480	
KORTSIKTIG GJELD							
10 944 146	6 591 818		Leverandørgjeld		26 307 648	11 207 590	
1 900 840	3 530 028		Gjeld til forvaltningsklienter		3 406 257	3 530 028	
704 133		5	Gjeld til selskap i samme konsern				
9 273 261	3 764 938	13	Betalbar skatt	13	13 061 307	9 402 937	
9 963 255	8 128 498		Skyldig offentlige avgifter og skattetrekk		12 225 392	10 789 737	
7 471 068	6 830 562		Påløpte kostnader		8 773 114	7 753 179	
24 424 215	13 475 215		Annen kortsiktig gjeld		30 190 457	18 480 997	
64 680 918	42 321 058		Sum kortsiktig gjeld		93 964 174	61 164 467	
148 009 993	188 470 514		SUM GJELD		430 955 432	434 389 657	
373 107 352	356 406 903		SUM GJELD OG EGENKAPITAL		720 843 510	675 120 070	

Trondheim, 6. april 2017


 Jørn-Wiggo Bergquist
 Styreleder


 Liv Sjøvold
 Nestleder



 Torild Marie Amundsen


 Morten Christensen


 Nils J. Moltubakk


 Stefan Hansen


 Berit Grindstad


 Torbjørn Sotberg
 Adm. direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2016	2015	KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		2016	2015		
65 569 826	18 256 167	+/-	Resultat før skattekostnad	58 573 341	57 504 461		
-3 796 691	-1 022 831	-	Periodens betalte skatt	-9 381 880	-3 180 754		
678 842	739 390	+	Ordinære avskrivninger	1 217 847	1 183 710		
65 559 667	-67 205 808	+/-	Endring prosjekter	6 278 515	26 260 585		
-142 838	5 678 828	+/-	Endring kundefordringer	567 953	-3 434 847		
		+/-	Resultat tilknyttet selskap	718 301	-14 852 417		
4 352 328	-3 270 210	+/-	Endring leverandørgjeld	15 100 056	-18 084 355		
-3 781 324	313 845	+/-	Forskjell kostnadsført pensjon - betalte premier o.l.	-3 781 324	313 845		
-15 492 352	5 483	+/-	Poster klassifisert som invest. eller finans.akt.				
-445 626	48 295	+/-	Verdijusteringer aksjer	-445 626	48 295		
112 501 832	-46 456 841	=	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	68 847 183	45 758 521		
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER							
-420 000	-505 788	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-12 595 257	-248 763 121		
3 487 260	-16 322 949	+/-	Inn-/utbet.salg/kjøp av aksjer og andeler	-9 738 281	-4 096 966		
-68 108 681	-27 967 420	+/-	Inn-/utbet. ved salg/kjøp av andre investeringer	-43 318 443	-19 083 327		
-65 041 420	-44 796 157	=	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-65 651 981	-271 943 414		
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER							
2 430 000	144 961 391	+	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	30 637 236	277 611 391		
11 795 076	-3 333 355	+/-	Endring av kortsiktig gjeld	14 041 279	274 696		
-65 250 381	-53 164 448	+/-	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-64 076 092	-94 095 732		
829 500	1 193 825	+/-	Endring i andelskapital	829 500	1 193 825		
		+/-	Innbetaling fra minoritet		11 547 316		
	248 975	+/-	Kontanter og bankkonti tilført ved fusjon med Namsos BBL		248 975		
		+/-	Utsatt skatt av infusjonering av tomt		44 484 937		
-50 195 805	89 906 388	=	NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER	-18 568 078	241 265 408		
-2 735 394	-1 346 610	=	NETTO ENDRING I KONTANTER OG KONTANTEKV.	-15 372 875	15 080 515		
60 669 349	62 015 960	+	BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKV. 1.1.	132 795 004	117 714 489		
57 933 956	60 669 351	=	BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKV. 31.12.	117 422 129	132 795 006		

NOTER

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNING AV PRINSIPPENDRINGER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med bestemmelser i regnskapsloven, og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefaling-er til god regnskapskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipp-er at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller om-råder 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 anleggsmid-ler. 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. Lang-siktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etablerings-tidspunktet. 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, klassi-fiseres som omløpsmidler. Øvrige leiligheter i eget eie klassifiseres som anleggsmidler.

Aksjer i datterselskap

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 for-bigående.

Investering i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttede selskaper, dvs. selskaper med eierandel mel-lom 20 % og 50 %, er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og etter egenkapitalmetoden 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 fra-drag for avsetning til forventet tap.

Prosjekter

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

Garantiarbeider

Garantiarbeider knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimatet beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspek-

ter. 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. Avskrivnin-gene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende, mens påkostninger tillegges drifts-midlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Anleggskontrakter

Anleggskontrakter regnskapsføres etter løpende avregning. Fortje-neste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad og andel av prosjektet som er solgt. Fullførelsesgraden 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.

Pensjoner

Etter lov om OTP er selskapet pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. TOBBs pensjonsordninger tilfredsstiller kravene. TOBB følger Norsk Regnskapsstandard for pensjonskostnader. Det er etablert en kollektiv tjenestepensjonsordning basert på ytelsesprinsip-pet gjennom DNB. DNB Pensjonstjenester AS har foretatt en beregning av pensjonskostnader og finansiering etter gjeldende regnskapsstand-ard. Forutsetningene for beregning av bedriftens pensjonsforpliktelse er i samsvar med veiledningen fra Norsk Regnskaps Stiftelse. Ytelse-sordningen er blitt lukket for nye arbeidstaker i 2008. Nytilsatte vil gå inn i en innskuddsbasert pensjonsordning.

Inntekter

Inntektsføring i resultatregnskapet er oppdelt etter hovedlinjene som er spesifisert. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på lever-ingstidspunktet. 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 finans-investeringer vurderes til markedsverdi per 31.12.

Skattekostnaden

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betal-bare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 24 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt lignings-messig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som re-verserer 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. Effekt av endret skattesats fra 27 % i 2015 til 25 % i 2016 er opplyst i note 13.

NOTER

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNING AV PRINSIPPENDRINGER, forts.

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.

Konsern

Følgende datterselskap er innarbeidet i konsernet:

TOBB Eiendomsforvaltning AS	100 %
Krambugata 1 AS	100 %
TOBB Eiendomsservice AS	100 %
Nidaros Takst AS	100 %
Sanna Østre AS	100 %
Sveberg Panorama AS	60 %
Trolla Seniorbolig AS	52 %
Overvik T1 AS	51 %

Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet:

Grilstad Park AS	50 %
Nidelven Utvikling AS	50 %
TOBB Fosslia AS	50 %
Ladalen AS	25 %

Plussplan AS	50 %
Tillerparken AS	50 %
Være Østre Utbyggingsselskap AS	50 %
Munkvoll gård AS	7,87 % *
Von Krogh Invest AS	39,26 %
Thams Eiendomsutvikling AS	35 %
Blekkan Utvikling AS	25 %
Levabygg AS	33,33 %
Almaas Park AS	33,33 %
Levanger Brygge AS	25 %
Overvik lokalsenter AS	25 %
Botngård Park AS	50 %
Sjøsidan Hovde AS	50 %
Stjørdal Boligutvikling AS	50 %
* (TOBB eier 28,5% samlet inkl. indirekte eierskap gjennom Von Krog Invest AS)	

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. I oppsettet av konsernregnskapet er det foretatt eliminering av interne fordringer, gjeld, inntekter og utgifter mellom selskapene. Investering i tilknyttet selskap er i konsernregnskapet vurdert etter egenkapitalmetoden.

NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER

MOR	LEILIGHETER/ BYGNINGER	INVENTAR * KONTORMASK.	TRANSPORT- MIDLER	TOMTER	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.	6 983 156	6 940 893	267 000	39 018	14 230 066
Tilgang	420 000				420 000
Anskaffelseskost 31.12.	7 403 156	6 940 893	267 000	39 018	14 650 066
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	1 436 933	5 402 427	102 350		6 941 710
Årets avskrivning		625 451	53 400		678 851
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.	1 436 933	6 027 878	155 750		7 620 561
Bokført verdi pr. 31.12.	5 966 223	913 014	111 249	39 018	7 029 504
Avskrivningssatser, linære	0 % - 2 %	10 % - 30 %	20 %	0 %	

* Herav utgjør påkostning leide lokaler til bokført verdi kr 399 821. Avskrives over leiekontraktens lengde, 10 år.

NOTER

NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER, forts.

KONSERN	LEILIGHETER/ BYGNINGER	INVENTAR KONTORMASK.	TRANSPORT- MIDLER	TOMTER	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.	30 350 050	6 961 808	1 883 706	249 316 351	288 511 914
Tilgang	2 379 462		277 230	9 938 565	12 595 257
Avgang				22 500	22 500
Anskaffelseskost 31.12.	32 729 512	6 961 808	2 160 936	259 232 416	301 084 671
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	10 133 012	5 423 343	1 261 496		16 817 851
Årets avskrivning	343 644	625 452	248 764	-12	1 217 848
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.	10 476 655	6 048 794	1 510 259	-12	18 035 696
Bokført verdi pr. 31.12.	22 252 856	913 013	650 677	259 232 428	283 048 974
Avskrivningssatser, linære	0 % - 2 %	10 % - 30 %	20 %	0 %	
Ved avskrivning av Krabugata 1 er "utrangeringsverdien" satt til kr 7 000 000					

MOR LEIEAVTALER	TEGNET	UTLØPER	ÅRLIG LEIE
IKT/kontormaskiner	2015	2018	31 000
IKT/kontormaskiner	2016	2019	376 800
IKT/kontormaskiner	2016	2021	42 400
Total drift - data/maskinpark	2016	2020	1 664 000

KONSERN	TEGNET	UTLØPER	ÅRLIG LEIE
IKT/kontormaskiner	2015	2018	31 000
IKT/kontormaskiner	2016	2019	376 800
IKT/kontormaskiner	2016	2021	42 400
Total drift - data/maskinpark	2016	2020	1 664 000
Leasing bil	2014	2018	41 004
Leasing traktor	2014	2021	137 916
Leasing Plenklipper/feiebil	2016	2022	153 156
Leie maskin	2015	2020	44 184
Leie kaffemaskin	2015	2019	5 400
Leie kopimaskin	2015	2019	12 000

NOTE 3 DATTERSELSKAP OG TILKNYTTETE SELSKAP

MOR TOBB HAR EIERANDELER I FØLGENDE DATTERSELSKAPER:	SELSKAPETS ANDELS-/AKSJEKAP.	FORRETNINGS- KONTOR	EIERANDEL/ STEMMERETT	RESULTAT	BOKFØRT EGEN- KAPITAL 31.12.	BOKFØRT VERDI 31.12.
TOBB Eiendomsforvaltning AS	500 000	Trondheim	100 %	9 240 145	29 159 803	500 000
Krabugata 1 AS	4 000 000	Trondheim	100 %	1 183 412	12 451 185	4 000 000
Nidaros Takst AS	1 000 000	Trondheim	100 %	1 248 135	1 000 000	1 190 000
Sanna Østre AS	400 000	Trondheim	100 %	-3 179 672	-2 950 936	320 400
TOBB Eiendomsservice AS	1 500 000	Trondheim	100 %	-550 944	2 418 808	3 009 788
Sveberg Panorama AS	1 000 000	Trondheim	60 %	11 662	1 834 856	600 000
Overvik T1 AS	20 000 000	Trondheim	51 %	1 705 047	27 615 225	11 500 500
Trolla Seniorbolig AS	81 000	Trondheim	52 %	2 477	1 048 591	1 000 000
Sum eierandeler				9 660 262	72 577 532	22 120 688

Regnskapene til datterselskapene kan fås ved henvendelse til TOBB, Krabugata 1, 7005 Trondheim

NOTER

NOTE 3 DATTERSELSKAP OG TILKNYTTETE SELSKAP, forts.

TOBB HAR EIERANDELER I FØLGENDE TILKNYTTETE SELSKAPER	SELSKAPETS ANDELS-/AKSJEKAP.	FORRETNINGS-KONTOR	EIERANDEL/STEMMERETT	RESULTAT	BOKFØRT EGEN-KAPITAL 31.12.	BOKFØRT VERDI 31.12.
Nidelven Utvikling AS	200 000	Trondheim	50,0 %	1 623	934 723	500 000
Tillerparken AS	1 000 000	Trondheim	50,0 %	4 653	3 016 699	1 500 000
Ladalen AS	1 000 000	Trondheim	25,0 %	25 341 256	23 271 197	11 250 000
Grilstad Park AS	2 500 000	Trondheim	50,0 %	757 073	2 500 000	1 250 000
TOBB Fosslia AS	100 000	Stjørdal	50,0 %	1 242 353	3 748 718	53 000
Von Krogh Invest AS **	100 000	Trondheim	39,4 %	57 236	10 692 614	12 512 659
Munkvoll Gård AS	100 000	Trondheim	7,9 %	-727 145	12 741 945	4 774 623
PlussPlan AS	10 000	Trondheim	50,0 %	21 481		53 290
Være Østre Utbyggingsselskap AS	300 000	Trondheim	50,0 %	277	293 654	150 000
Blekkas Utvikling AS	6 000 000	Trondheim	25,0 %	-67 496	21 578 421	1 500 000
Thams Eiendomsutvikling AS	660 000	Løkken Verk	35,0 %	-209 850		13 020 000
Levabygg AS	1 000 000	Levanger	33,3 %	6 946 339		333 330
Almås Park AS	900 000	Trondheim	33,3 %	22 312	517 549	300 000
Sjøsidens Hovde AS	8 000 000	Trondheim	50,0 %	523	7 984 523	4 000 000
Botngård Park AS	2 200 000	Trondheim	50,0 %	7 738	2 191 738	1 100 000
Overvik Lokalsenter AS	3 949 481	Trondheim	25,0 %	57 322		4 980 102
TF Boligutvikling AS	15 000		50,0 %			15 000
Sum eierandeler i TOBB	28 034 481			33 455 695	89 471 781	57 292 003

KONSERNET HAR I TILLEGG EIERANDELER I FØLGENDE TILKNYTTETE SELSKAPER

Levanger Brygge	400 000	Levanger	25,0 %	-8 177	379 300	100 000
Sum eierandeler KONSERN	28 434 481			33 447 518	89 851 081	57 392 003

KONSERN TOBB HAR EIERANDELER I FØLGENDE TILKNYTTETE SELSKAPER

	ANSKAFFELSES-KOSTNAD	EGEN-KAPITAL VED ANSKAFFELSE	INNGÅENDE BALANSE 1.1/ KJØP 2016	RESULTAT 2016	UTBYTTE/ TILBAKEBETALT KAPITAL	UTGÅENDE BALANSE 31.12.
Nidelven Utvikling AS	500 000	1 000 000	477 979	812		478 791
Tillerparken AS	1 500 000	3 000 000	1 510 731	2 327		1 513 058
Ladalen AS	1 250 000	2 600 000	11 230 631	6 335 314		17 565 945
Grilstad Park AS	1 250 000	30 000 000	9 945 604	378 537	-8 695 604	1 628 537
TOBB Fosslia AS	53 000	100 000	1 253 183	621 177		1 874 360
Von Krogh Invest AS **	12 512 659	-79 717	12 601 850	22 574	-8 933 415	3 691 009
Munkvoll Gård AS	4 774 623	10 110 138	18 205 492	-207 091	-3 445 500	14 552 901
PlussPlan AS	53 290	100 000	45 478	10 741		56 219
Være Østre Utbyggingsselskap AS	150 000	300 000	151 491	139		151 629
Blekkas Utvikling AS	1 500 000	6 000 000	1 460 189	-16 874		1 443 315
Thams Eiendomsutvikling AS	2 363 636	5 194 804	2 236 913	-73 448	10 656 364	12 848 974
Levabygg AS	333 330	1 000 000	240 690	2 315 215		2 555 905
Almås Park AS	300 000	900 000	301 343	7 437		308 779
Sjøsidens Hovde AS	4 000 000	8 000 000		262		4 000 262
Botngård Park	1 100 000	2 200 000		3 869		1 103 869
Stjørdal Boligutvikling AS	15 000					15 000
Overvik Lokalsenter AS	4 980 102			14 331		4 994 433
Reme-Gården AS	6 000 000	20 000 000	7 181 842		-7 181 842	
Nyhavna Utvikling AS			199 341		-199 341	
Ladalen AS avviklet	1 250 000	2 600 000	1 218 202		-1 218 202	
Sum TOBB	42 635 639	70 425 225	68 260 959	9 415 318	-19 017 540	68 782 983

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

NOTER

NOTE 3 DATTERSELSKAP OG TILKNYTTETE SELSKAP, forts.

KONSERNET HAR I TILLEGG EIERANDELER I FØLGENDE TILKNYTTETE SELSKAPER

Levanger Brygge	100 000	400 000	96 869	-2 044		94 825
Sum eierandeler KONSERN	42 735 639	70 825 225	68 357 825	9 413 274	-19 017 540	68 877 806

NOTE 4 AKSJER OG ANDELER I ANDRE SELSKAP

MOR OG KONSERN	Selskapets andels-/aksjekap.	Totalt antall andeler/aksjer	Pålydende andeler/aksjer	TOBBs Eierandel	Bokført verdi 31.12.
Kortsiktig plassering					
DNB NOR ASA	16 287 990 000	1 628 799 000	10	0,001 %	2 831 808
Sum kortsiktig					2 831 808
Langsiktig plassering					
Andre selskaper					
BBL Partner AS	5 130 000	513	10 000	7,8 %	2 214 397
Storbybolig AS	175 000	175 000	1 000	14,3 %	20 000
BBL Datakompetanse AS	3 129 114	3 129 114	1	10,0 %	5 971 333
BBL Finans AS					
A aksjer	1 300 000	1 300	1 000	13,4 %	13 937 769
B aksjer	85 567 000	3 600	1 000	19,2 %	3 600 000
Oreid Eiendom AS	25 000 000	1 000	100	10,0 %	2 500 000
Prora Boligprosjekter AS				9,0 %	2 400 000
Andre aksjer					3 690
Garanti & Sentrumsforeningen					23 000
Sum andre					30 670 189
SUM AKSJER OG ANDELER I ANDRE SELSKAPER					33 501 997

Aksjene i DNB NOR ASA er kortsiktig plassering og er derfor vurdert til kurs pr. 31.12.

NOTE 5 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN/TILKNYTTET VIRKSOMHET

MOR	2016	2015
Klassifisert som kortsiktige fordringer	5 586 353	5 028 700
Klassifisert som langsiktige fordringer	62 021 826	37 231 588
Klassifisert som kortsiktig gjeld	-704 133	
Netto fordringer og gjeld	66 904 046	42 260 288

NOTE 7 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

MOR	2016	2015
Nidelven Utvikling AS, ansvarlig lånekapital	10 358 670	9 749 321
TOBB Fosslia AS, ansvarlig lånekapital	500 000	500 000
TOBB Fosslia AS	1 474 080	1 376 249
Være Østre Utbyggingsselskap AS, ansvarlig lånekapital	2 197 062	1 093 368
Tillerparken AS	4 947 639	1 335 534

...fortsetter neste side.

NOTER

NOTE 7 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER, forts.

MOR	2016	2015
Levabygg AS	2 000 003	2 000 003
Ladalen KS	12 293 434	3 279 663
Blekkon Utvikling AS	5 676 676	5 500 000
Fordring ansatt	14 250	41 250
Prora	4 387 000	2 925 273
Sjøsidan Hovde AS	503 670	
Botngård Park AS	1 023 205	
Forrbo	10 000 000	
TF Boligutvikling	6 600 000	
Forrbo-Steinvika Terrasse	80 000	
Almaas Park AS	9 063 414	
Sum andre langsiktige fordringer	71 119 102	27 800 660

Lån og fordringer forrentes med referanse til Nibor. Av langsiktige fordringer er kr 20 835 398 som forfaller mer enn 1 år fram i tid.

NOTE 8 PENSJONSMIDLER

MOR

TOBB har inngått en kollektiv pensjonsavtale for sine ansatte hvor de ansatte trekkes en andel pr måned. Boligbyggelagets pensjonskostnad er redusert med de ansattes andel. Aktuarberegning fra forsikringselskapet viser selskapets over-/underfinansiering av pensjonsforpliktelsen. Årets aktuarberegning viser en overfinansiering. Ordningen omfatter 57 personer, 33 aktive og 24 pensjonister. Ordningen er lukket. Fra 1.1.17 er alle ansatte lagt over til en innskuddsbasert pensjonsordning.

	2016	2015
Diskonteringsrente	2,10 %	2,70 %
Forventet avkastning	3,00 %	3,30 %
Årlig forventet lønnsvekst	2,25 %	2,50 %
Årlig forventet G- regulering	2,00 %	2,25 %
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,00 %	0,00 %
Arbeidsgiveravgiftssats	14,10 %	14,10 %
Tariff demografiske faktorer	K2005	K2005
Uføretabell	IR02	IR02
FINANSIELL STATUS	2016	2015
Pensjonsforpliktelse	69 949 704	64 943 833
- verdi av pensjonsmidler	61 808 013	60 128 825
Påløpt pensjonsforpliktelser ekskl. arb.avg.	-8 141 691	-4 815 008
Arbeidsgiveravgift	-1 147 978	-678 916
Påløpt pensjonsforpliktelse inkl. arb.avg.	-9 289 669	-5 493 924
+ ikke resultatførte virkning av estimatavvik	16 329 563	10 252 493
Netto balanseført pensjonsmidler inkl. arb.avg.	7 039 894	4 758 569
Pensjonsmidler består av:	31.12.16	31.12.15
Overfinansiering pensjonsmidler	7 039 894	4 758 569
Avsatt pensjonsforpliktelse	-1 500 000	-3 000 000
Sum pensjonsmidler	5 539 894	1 758 569

NOTER

NOTE 9 PROSJEKTER

MOR	2016	2015
Hanskemakerbakken		62 438 957
Hitra Fillan	13 013 811	
Tomter	4 769 495	16 100 000
Diverse	1 294 691	6 098 707
Sum	19 077 997	84 637 664

REALISERING	2017	2018	2019	2020
Forventet realisering av prosjektene i kr pr. år	13 013 811			6 064 186

KONSERN	2016	2015
Melhus		12 235 501
Hanskemakerbakken		62 438 957
Hitra Fillan	13 013 811	
Malvik	53 440 348	20 615 203
Trondheim	37 753 190	
Tomter	4 769 495	16 144 000
Diverse	102 262	3 901 470
Sum	109 079 106	115 335 131

REALISERING KONSERN	2017	2018	2019	2020
Forventet realisering av prosjektene i kr pr. år	104 207 349			4 871 757

NOTE 10 BUNDNE MIDLER

MOR	2016	2015
Skattetrekksmidler		
Av saldoen utgjør bundne skattetrekksmidler:	2 928 735	2 674 963

KONSERN	2016	2015
Skattetrekksmidler		
Av saldoen utgjør bundne skattetrekksmidler:	3 643 379	3 303 163

MOR	2016	2015
BANKINNSKUDD KLIENTMIDLER		
Innskudd		
Klientmidler innbetaling IN ordning	2 556 025	108 775
Klientmidler felleskostnader	257 141	2 186 351

KONSERN	2016	2015
Innskudd		
Klientmidler innbetaling IN ordning	2 556 025	108 775
Klientmidler felleskostnader	328 428	5 546 205

NOTER

NOTE 11 EGENKAPITAL

MOR	ANDELS- KAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	ANNEN EK ØREMERKET **	SUM
Egenkapital 01.01.	14 258 400	153 664 432	13 558	167 936 390
Endring andelskapital*	829 500			829 500
Årets resultat		56 360 469	-29 000	56 331 469
Egenkapital 31.12.	15 087 900	210 024 902	-15 442	225 097 360

* Andelskapitalen justeres for utmeldte medlemmer. TOBB har gitt konsernbidrag på kr 704 133, netto kr 528 100 til TOBB Eiendomsservice AS. Dette er tilført aksjene i datterselskap.

KONSERN	ANDELS- KAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	ANNEN EK ØREMERKET **	MINORITETS- INTERESSE	SUM
Egenkapital 01.01.	14 258 400	212 455 530	87 533	13 928 950	240 730 413
Endring andelskapital innbetalt	829 500				829 500
Årets resultat		47 486 835		841 331	48 328 166
Egenkapital 31.12.	15 087 900	259 942 365	87 533	14 770 281	289 888 078

**Av annen egenkapital er det øremerket midler til miljøtiltak i borettslag. Andelskapitalen i TOBB ble endret fra 15.08.05 fra kr 100 til kr 400. Antall andeler pr. 31.12. er 61 116 med 31 195 andeler a kr 100 og 29 921 andeler a kr 400.

NOTE 12 LANGSIKTIG GJELD / PANTSTILLELSER OG GARANTIER

MOR	2016 Bokført verdi	2016 Gjeld etter 5 år	2015 Bokført verdi	2015 Gjeld etter 5 år
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt				
Pantelån	79 892 143	0	142 712 524	1 600 807
Annen langsiktig gjeld	3 436 931	1 436 932	3 436 932	1 436 932
Sum gjeld	83 329 074	1 436 932	146 149 456	3 037 739
KONSERN	2016 Bokført verdi	2016 Gjeld etter 5 år	2015 Bokført verdi	2015 Gjeld etter 5 år
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt				
Pantelån	246 341 552		281 401 978	3 037 739
Annen langsiktig gjeld	57 563 072	1 436 932	55 941 502	3 802 594
Sum gjeld	303 904 624	1 436 932	337 343 480	6 840 333

NOTER

NOTE 12 LANGSIKTIG GJELD / PANTSTILLELSER OG GARANTIER forts.

MOR			
Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	79 892 143	Boliger og tomter	5 966 223
Annen langsiktig gjeld	3 436 932	Prosjekter under utførelse	19 077 997
		Aksjer og andeler i datterselskap	11 500 500
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper	8 500 000
Sum sikret	83 329 075		45 044 720

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskyldnerkausjoner på totalt kr 100 200 000.

KONSERN			
Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	246 341 552	Bygninger og annen fast eiendom	16 286 645
Annen langsiktig gjeld	3 436 932	Boliger og tomter	265 159 621
		Prosjekter under utførelse	109 079 106
		Aksjer i tilknyttet selskap	27 694 482
Sum konsern sikret	249 778 484		418 219 853

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskyldnerkausjoner på totalt kr 100 200 000.

NOTE 13 SKATTEKOSTNAD

MOR
Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret. I henhold til foreløpig regnskapsstandard for behandling av skatt er negative midlertidige forskjeller og positive midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode utlignet og nettoført. Skattesats 25 % i 2016 og 27 % i 2015. Utsatt skatt/skattefordel beregnes med skattesats for det påfølgende år, hhv 25 % for året 2015 og 24 % for året 2016.

Utsatt skatt er beregnet på følgende måte:	01.01.	31.12.	Endring
Anleggsmidler	-589 106	-639 558	-50 452
Fordringer	-899 853	-4 940 502	-4 040 649
Pensjonsmidler	1 758 569	5 539 893	3 781 324
Varer	-12 489 622	-8 949 261	3 540 361
Garantiafsetninger mm	-11 733 150	-20 768 339	-9 035 189
Gevinst og taps konto	1 006 683	805 346	-201 337
Sum	-22 946 479	-28 952 421	-6 005 942
3 % skattepliktig aksjeutbytte utbetales neste år	45 000	45 000	0
Forskjeller som ikke inngår i beregningen	0	4 040 502	4 040 502
Sum midlertidige forskjeller	-22 901 479	-24 866 919	-1 965 440
		2015	2016
Utsatt skattefordel (25 % i 2015 og 24 % i 2016)		5 725 370	5 968 060
Netto utsatt skattefordel		-5 725 370	-5 968 060

NOTER

NOTE 13 SKATTEKOSTNAD forts.

Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig nettoinntekt	2015	2016
Resultat før skattekostnad	18 256 166	65 569 826
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 302 435	
Permanente forskjeller	-11 250 830	-35 392 967
Endring i midlertidige forskjeller	3 094 052	6 005 942
Mottatt konsernbidrag	5 000 000	
Ytet konsernbidrag	-900 029	-704 133
Skattepliktig inntekt	12 896 924	35 478 668

Årets skattekostnad består av	2015	2016
Justering av skatten siste år	1 737	31 753
Endring utsatt skatt/skattefordel	-823 523	-471 705
Effekt av endring fra 25 % til 24 % (2015: fra 27 % til 25 %)	458 030	229 015
Skatt av konsernbidrag	243 008	1 776 033
Betalbar skatt	3 764 938	7 673 261
Sum	3 644 190	9 238 357

KONSERN

Datterselskapene

Utsatt skatt er beregnet på følgende måte:	01.01.	31.12.	Endring
Anleggsmidler	168 390 242	168 741 353	351 111
Fordringer	-1 599 853	-1 600 000	-147
Pensjonsmidler	1 758 569	5 539 893	3 781 324
Varer	-11 260 044	-11 407 897	-147 853
Garantiavsetninger	-11 983 150	-20 970 839	-8 987 689
Gevinst & tapskonto	1 006 683	805 346	-201 337
Sum	146 312 447	141 107 856	-5 003 254
3 % skattepliktig aksjeutbytte utbetales i 2016	45 000	45 000	
Fremførbart underskudd	-2 830 606	-3 291 887	-461 281
Sum midlertidige forskjeller	143 526 841	137 860 969	-5 464 535

	2015	2016
Utsatt skatt	35 881 710	33 086 634
Netto utsatt skatt	-35 881 710	-33 086 634

Årets skattekostnad består av	2015	2016
Justering av skatten siste år	1 737	31 753
Endring utsatt skatt/skattefordel	-5 371 619	-1 412 617
Effekt av endring fra 25 % til 24 % (2015: fra 27 % til 25 %)	2 870 537	-1 435 268
Betalbar skatt	9 402 937	13 061 307
Sum	6 903 592	10 245 175

NOTER

NOTE 14 YTTELSE TIL LEDEDE PERSONER M.V.

MOR		
Godtgjørelser daglig ledelse	2016	2015
Lønn	1 690 000	1 625 000
Kollektiv pensjonspremie	121 013	116 700
Arbeidsgiveravgift	257 878	251 800
Annen godtgjørelse	67 708	51 472
Sum godtgjørelser	2 136 599	2 044 972

KONSERN		
Godtgjørelser daglig ledelse	2016	2015
Lønn	3 355 670	3 090 500
Kollektiv pensjonspremie	241 180	217 272
Arbeidsgiveravgift	492 737	460 993
Annen godtgjørelse	197 673	67 372
Sum godtgjørelser	4 287 260	3 836 137

MOR		
Godtgjørelser styret	2016	2015
Honorar styret	717 946	809 280
Sum godtgjørelser	717 946	809 280

KONSERN		
Godtgjørelser styret	2016	2015
Honorar styret	717 946	809 280
Sum godtgjørelser	717 946	809 280

MOR		
Honorar revisor*	2016	2015
Lovpålagt revisjon	305 000	212 500
Skatte- og avgiftsrådgivning	30 463	73 700
Bistand rapporteringssystem	122 687	886 365
Generell rådgivning	158 545	85 500
Sum andre honorar	616 695	1 258 065

KONSERN		
Honorar revisor*	2016	2015
Lovpålagt revisjon	539 200	422 900
Attestasjoner og andre tjenester	0	3 075
Skatte- og avgiftsrådgivning	30 463	93 275
Bistand rapporteringssystem	201 937	886 365
Generell rådgivning	158 545	106 225
Sum andre honorar	930 145	1 511 840

Alle honorarene er oppgitt ekskl. merverdiavgift

NOTER

NOTE 15 SIKRINGSFONDET

MOR OG KONSERN

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

	2016	2015
Premie BBL Finans	579 304	478 540
Tapte felleskostnader og andre leier dekket av TOBB	975	886

NOTE 16 ANTALL ANSATTE

MOR

Boligbyggelagets styre består 3 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann. Boligbyggelaget hadde ved årsskiftet 109 ansatte hvor 41 er menn og 68 er kvinner. I snitt har det vært 106 årsverk ansatt. Gjennomsnittsalderen er 45 år. Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

KONSERN

Styret i datterselskapene består av 1 til 4 personer. Kvinneandelen utgjør i gjennomsnitt 11,0 %. Styreleder er en mann i alle selskapene. Selskapene har til sammen 20 årsverk. Selskapene følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

NØKKELTALL

MOR		2016	2015	2014	2013
Likviditet	Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	1,7	4,2	2,6	2,2
Egenkapital i % av totalkapital	Egenkapital/totalkapital	60,3 %	47,1 %	60,5 %	57,1 %
Arbeidskapital i % av totalkapital	Arbeidskapital/totalkapital	12,5 %	38,4 %	29,3 %	25,7 %
Brutto driftsmargin	Driftsresultat/driftsinntekter	9,2 %	4,2 %	-4,0 %	-4,7 %
Driftsinntekter pr. lønnskroner	Driftsinntekter/lønn+sos.kost.+andre	3,8	1,6	1,6	1,6
Driftsinntekt pr. årsverk	Driftsinntekt/årsverk	2 794 494	1 285 301	1 230 339	1 335 181
Driftsinntekter pr. driftskrone	Driftsinntekter/driftskostnader	1,10	1,04	0,96	0,96
Personalkostnader pr. årsverk	Lønn+sos.kost+andre/årsverk	727 004	800 577	750 263	814 196

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget TOBB

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligbyggelaget TOBBs årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Boligbyggelaget TOBB per 31. desember 2016 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Boligbyggelaget TOBB per 31. desember 2016 og av konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets eller konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

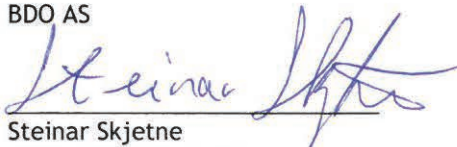
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 18. april 2017

BDO AS



Steinar Skjetne
statsautorisert revisor



Overvik By

Skole ←

Park →