

**TOBB**

**STYRETS  
ÅRSBERETNING  
2023**



# INNHold

Forord 3

## Styrets årsberetning 2023

Konsernet TOBB 4

Virksomheten 5

Regnskapet 6

TOBBs tjenester 8

Organisasjon og arbeidsmiljø 11

Styret 14

Veien videre 15

## Årsregnskap konsern 2023

Resultat 16

Balanse 17

Kontantstrømpoppstilling 19

Noter til regnskapet 22

Revisjonsberetning 32



---

FORORD

# GOD DRIFT I ET KREVENDE BOLIGMARKED

**Torbjørn Sotberg** Adm. direktør

---

**Til tross for meget krevende økonomiske rammebetingelser for eiendomsutvikling og boligbygging spesielt, har den ordinære driften i TOBB vært god gjennom dette året. Vi har hatt en god utvikling med vekst i både medlemsorganisasjonen og i antall forvaltningskunder.**

Norsk økonomi er inne i en periode med svak eller ingen vekst, og dette gjelder spesielt innenfor området landbasert bygg/anlegg, hvor det er og vil være en vesentlig nedgang i aktiviteten i tiden fremover. Boligutvikling har vært meget krevende det siste året, som følge av økte priser på aktuelle varer og tjenester, kombinert med redusert kjøpekraft for folk flest grunnet et økt rentenivå. TOBB kan ikke øke prisene på nye boliger tilsvarende, og vi som mange andre boligutviklere har

blitt nødt til å utsette flere prosjekter, i tillegg til at kostnadene på eksisterende prosjekter har vært økende. Det er viktig for oss å produsere kostnadseffektive, men likevel interessante boliger med god kvalitet, og vi ser alltid etter muligheter for å effektivisere alle prosessene som inngår på veien til en ferdig bolig.

For TOBB som medlemsorganisasjon er det viktig å kunne bidra til at våre medlemmer kan bli eiere av sin egen bolig. Gjennom ordningene «Leie før eie» og «Deleie» ønsker vi å hjelpe flere av våre medlemmer inn i boligmarkedet. Å kunne være eier av egen bolig er i Norge viktig for ens sosiale og økonomiske utvikling, og er godt forankret i TOBBs formålsparagraf. Fremover vil vi også videreføre arbeidet med ulike boligkonsepter, som for eksempel «Signaturhagen» og «Kompisbrygga», som er gode bo-konsepter for våre medlemmer.

Lokal energiproduksjon i våre boligselskap vil være et viktig bidrag for å sikre tilstrekkelig energiforsyning i tiden fremover. I samarbeid med NTE har vi etablert selskapet TOBB Energi, som skal hjelpe boligselskaper i Midt-Norge å produsere sin egen strøm til egne bygg.

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

TOBB skal være den ledende boligorganisasjonen i vår region, og vi skal på den måten styrke arbeidet med bærekraftige løsninger og utvikle gode bomiljø i alle våre engasjement.

# STYRETS ÅRSBERETNING 2023

## 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 medlemsfordeler. Deler av TOBB sin virksomhet er organisert og skilt ut i datterselskaper. Datterselskapene som inngår i det konsoliderte konsernregnskapet, er følgende:

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

I tillegg er TOBB medeier i følgende operative selskaper som forvalter våre viktige forretningsmessige støtte-systemer:

- BBL Data kompetanse 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
- Eiendomsforvaltning med administrativ og økonomisk rådgivning
- Advokatkontoret med juridisk rådgivning
- Konsernøkonomi og virksomhetsstyring
- Renhold og vaktmestertjenester (levert av TOBB Byggdrift 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 kostnadseffektivt vedlikehold og forvaltning av boligmassen.

TOBB skal sikre sin posisjon i regionen gjennom å tilby hensiktsmessige boliger, effektiv forvaltning og

relevante medlemsfordeler. Boligbyggelaget skal også være en attraktiv arbeidsgiver, ha en solid drift med prioritet på service og kvalitet samt være en aktiv premissleverandør i den boligpolitiske debatten.

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. De øvrige boligbyggelagene har på lik linje med TOBB, utviklet seg til regionale aktører og nedslagsfeltet til disse boligbyggelagene dekker nå hele Norge.

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.



# REGNSKAPET

## REGNSKAPSPRINSIPPER

TOBB har prosjektansvar ved bygging av nye boliger, og derfor foretas det hvert år en vurdering av prosjekt-kostnadene 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 bolig-etterspørsel 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, og har hovedsakelig flytende rente. 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 valutarisiko i porteføljen.

TOBB konsernets langsiktige gjeld er hovedsakelig knyttet opp til egen eiendomsmasse og prosjekter under utvikling. Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men det normale er når minimum 50-70 prosent av boligene er solgt. Byggestart ved lavere salgsgrad skjer normalt med bruk av fulltegningsforsikring.

Med et usikkert marked 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 kundegruppe, og en bred kontaktflate lokalt. Det satses bevisst på langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og kommunikasjon med omverdenen som ledd i å opprettholde tilliten til virksomheten, merkevaren og produktene. Det løpende kvalitetsarbeidet er sentralt for å redusere omdømmerisiko. Det er etablert prosedyrer og rutiner for informasjonshåndtering.

FORTSETTER PÅ NESTE SIDE 



### **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 driftsresultatet før finans og før skatt for TOBB morselskapet viser et overskudd på kr 21 245 696,-.

Styret anbefaler at regnskapsmessig overskudd for morselskapet etter finans og skatt for 2023, på kr 13 089 486,- overføres til annen egenkapital.

Konsernet er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd før skatt på kr 23 351 699,-

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

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



# TOBBS TJENESTER

## NYBYGGING OG TEKNISKE TJENESTER

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

2023 var et tøft år for oss som boligutbygger. Dette har vært et år med høye entreprisekostnader, økende renter og generelt høye levekostnader. Noe som har bidratt til at TOBB har utsatt flere byggeprosjekter og salgsstarter.

TOBB jobber kontinuerlig med forskjellige boligkonsepter for våre medlemmer. Vårt livsfaseprosjekt «Signaturhagen» har innflytning i første byggetrinn sommeren 2024. I et vanskelig boligmarked har TOBB likevel solgt relativt bra i dette prosjektet. Noe som viser at det er behov for slike konsepter med denne type fellesarealer og funksjoner. Dette er sosial bærekraft på sitt beste.

FORTSETTER PÅ NESTE SIDE 



I tillegg til boligkonseptene med “Signaturhagen” og “Leie-før-eie”, har vi i 2023 også etablert “TOBB Deleie”. Dette er konsepter som gjør at de som har tilfredsstillende økonomi, men mangler egenkapital, kan komme seg inn på boligmarkedet.

TOBB har også hatt salgsstart på vårt første prosjekt for ungdom med døgnbemannet behov. Dette er et konsept i samarbeid med kommunen med drift av en baseleilighet i borettslaget. TOBBs første prosjekt “Kompisbrygga” i Levanger kommune ble utsolgt med en gang. TOBB kommer til å tilby flere slike konsepter i tiden framover.

TOBB tilbyr et bredt spekter av tekniske tjenester til våre forvaltede boligselskaper. Om lag 190 boligselskaper har etablert vedlikeholdsplaner, 280 boligselskaper har avtale på HMS-system og rådgivning, og det er gjennomført vann- og el-sjekk i ca. 600 leiligheter. Av større prosjekter har vi i 2023 deltatt i fasaderehabilitering av ca. 870 leiligheter, rørfornyning i ca. 1 000 leiligheter samt øvrige oppdrag i ca. 1 400 leiligheter.

#### **TEKNOLOGIUTVIKLING – FOU**

TOBB skal bidra til å utvikle eiendomsbransjen og vi deltar derfor i forsknings- og utviklingsarbeid (FoU-prosjekter), hvor vår deltagelse skal bidra til fremtidig merverdi for våre medlemmer/kunder samt 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.

TOBB er en av 35 partnere i forskningssenteret FME ZEN (Research Centre on Zero Emission Neighbourhoods in Smart Cities). FME ZEN er inne i avslutningsfasen (av totalt 8 år). Ut ifra FME ZEN har vi både etablert kontakter mot andre interessante FoU prosjekter samt at vi har brukt kunnskap fra dette forskningssenteret i vår produktutvikling. Dette har også ledet til at vi nå deltar i en søknad om midler til et nytt FME senter, ZEN+, denne gangen på vegne av TOBB Energi.



I 2023 har vi etablert TOBB Energi sammen med NTE. Gjennom TOBB Energi skal vi redusere barrierene (investeringsusikkerhet, tekniske valg, innkjøp, drift av system) som boligselskapene opplever når de ønsker å gjøre energiløsningen i boligselskapet mer bærekraftig og fremtidsrettet. Gjennom dette samarbeidet har vi sterk kompetanse på både bygningsforvaltning og energisystemer, noe som kommer boligselskaper i Midt-Norge til fordel.

Årlig samarbeider vi med universitetsmiljøet i Trondheim. I 2023 har vi bidratt i to masteroppgaver relatert til bygg-området ved NTNU samt hatt ulike case for prosjektoppgaver (masterprogrammet til NTNU). Sammen med våre samarbeidspartnere innenfor bolig-samvirket, jobber TOBB med å videreutvikle standarder og verktøy for mer strategisk forvaltning. Blant annet har vi etablert et verktøy for å sikre involvering og eierskap i rehabiliteringsprosjekter (bærekraftregnskap), et beregningsprogram for å etablere automatisk kartlegging av energibehov for alle våre boligselskaper samt potensiale for både reduksjon i energibehov og mulig energiproduksjon.

TOBB deltar også i Pådriv Trondheim, en forening som skal jobbe som katalysator for raskere og mer bærekraftig byutvikling. To prosjekter Pådriv Trondheim har jobbet med i 2023 er «Mangfoldig boligpolitikk» og «Gjenbruksrådet». Primært har Pådriv Trondheim prioritert områdene Elgeseter, Nyhavna og Sluppen. Her har TOBB hatt styreledervervet de siste to årene, og jobber aktivt for å knytte boligselskapene inn mot byutvikling.

## FORVALTNING

TOBB er Trøndelags største boligforvalter med kontorer i Trondheim, Levanger, Steinkjer, Orkanger og Namsos. TOBB tilbyr et bredt spekter av tjenester til boligselskaper/beboere og boligutviklere. Ved årsskiftet forvaltet TOBB mer enn 38 000 boliger i 1 050 boligselskaper. I tillegg kommer en stor portefølje boliger under utvikling fra TOBB og eksterne samarbeidspartnere.

Boligbyggelaget har et komplett tilbud av forvaltningstjenester. For TOBB er det viktig å skape økonomisk trygghet for våre kunder samt sikre og ivareta verdien av boligene. Det gjør vi blant annet gjennom sikring og finansiering av felleskostnader som sikrer god likviditet.

TOBB jobber aktivt for at det skal være attraktivt å ta på seg tillitsverv i boligselskapene. Det gjør vi blant annet ved å støtte opp om styrenes arbeid, faglig og med teknologi, slik at det blir både givende og enkelt å være tillitsvalgt. Vi prioriterer å utnytte ny teknologi for å gi en enklere og mer fleksibel styrehverdag, dette sammen med en personlig kundeoppfølging.

TOBB tilbyr tjenester til utbyggere i hele prosessen fra tomt, eiendomsorganisering til forvaltning av overleverte boliger. Her kan vi bistå med utvikling og organisering av eiendom og etablering av ulike eierstrukturer, stiftelse av borettslag og sameie mv. Vi tilbyr en rekke tjenester til utbyggere for enklere og mer effektiv gjennomføring av prosjekter.

Her inngår løsninger for raskere igangsetting og sikring av resultatet, markedsføring via unike markedskanaler, kostnadsbesparelser, effektivisering av tidsbruk for prosjektleder og underleverandører, raskere og økt omsetning av boliger gjennom boligkjøpsmodeller. I tillegg kommer skreddersydde løsninger til den enkelte utbygger.

## MEDLEMSAVDELINGEN

I løpet av 2023 meldte 3 331 nye medlemmer seg inn i TOBB. Målet var satt til 4 000 medlemmer. 1 339 medlemmer valgte å avslutte sitt medlemskap, noe som gir en nettovest på 1992 medlemmer. Ved utgangen av 2023 hadde vi totalt 77 127 medlemmer.

For 2024 har TOBB målsetting om at 5 000 nye medlemmer melder seg inn og at maks 1 100 melder seg ut. Dette for å nå TOBBs overordnede mål om 85 000 medlemmer innen utgangen av 2025. Dette skal vi gjøre ved at vi framstår som en attraktiv medlemsorganisasjon ved bruk av effektive kommunikasjonskanaler, gode medlemsfordeler, aktiv utbygging og en synlig organisasjon i byutviklingsdebatten.

Forkjøpsretten er en av de viktigste medlemsfordelene, og gjennom Storbysamarbeidet får våre medlemmer fortrinnsrett til både kjøp og leie av boliger i store deler av landet. I 2023 ble forkjøpsretten benyttet ved 25 prosent av boligene som ble omsatt i TOBBs tilknyttede boligselskaper. Innmeldt forkjøpsrett i fjor var på 9 661. Dette viser at medlemmene er godt kjent med ordningen og benytter forkjøpsretten i større grad enn tidligere år.

TOBB sitt fordelsprogram gjør at det lønner seg å være medlem selv om du ikke skal kjøpe bolig. Medlemmene tilbys fordeler blant annet på områder som bank, eiendomsmegling, forsikring, håndverkertjenester, byggevarer, tannlege, sport og kultur.

## ADVOKAT

TOBB sine 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 utbyggingselskaper
- Samarbeidspartnere

Advokatkontoret har gjennom året hatt stor aktivitet. Advokatene har ført flere saker for domstolene, med gode resultater.

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.

Juridiske tjenester er en sentral del av TOBB sin leveranse som et komplett boligbyggelag.



## ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Ved årsskiftet 2023/24 hadde TOBB konsern totalt 160 ansatte, hvorav 36 var ansatt i datterselskap. Av ansatte i TOBB (morselskapet) er det 62 prosent kvinner og 38 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. Arbeidsmiljøundersøkelsen for året viser at vi har et meget godt arbeidsmiljø i TOBB. Vi hadde, som mange andre organisasjoner, en forhøyet turnover i organisasjonen etter pandemien og da spesielt første halvdel av 2022, dette har stabilisert seg og er i siste periode på et normalisert nivå.

Stabens gjennomsnittsalder er 46 år i morselskapet og 40 år i datterselskapet TOBB Byggdrift AS.

TOBB har kompetente medarbeidere og fremstår som en attraktiv arbeidsgiver.

FORTSETTER PÅ NESTE SIDE 

Samlet lønn og sosiale kostnader var for TOBB konsern kr 134 463 092,-.

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

Totalt sykefravær i TOBB i 2023 var 6,8 prosent. Korttidsfraværet 2,1 prosent. Totalt sykefravær har hatt en nedgang på 1,2 prosentpoeng fra 2022 til 2023.

Det totale sykefraværet i TOBB Bygghrift AS i 2023 var på 11,7 prosent. Korttidsfraværet 1,3 prosent. For 2022 forelå kun oversikt på legemeldt fravær for TOBB Bygghrift. Dette var på 11,5 prosent.

### LIKESTILLING OG TILTAK MOT DISKRIMINERING

Rapport Likestillingsredegjørelse TOBB for 2023 er publisert på TOBBs hjemmeside – tobb.no.

### ARBEID MED HMS OG SHA (ARBEIDSFORHOLD)

TOBB arbeider med helse, miljø og sikkerhet innen 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

TOBB 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. Det siste året har vi ikke hatt noen varsler.

### HMS I BOLIGSELSKAPER

TOBBs 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 ivareta lovkravene samt 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).

Som forvalter har TOBB et informasjonsansvar ovenfor våre boligselskaper som skal sette de i stand til å ivareta krav og gjøre gode valg. TOBB har 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 2023 har 26 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 med at alle som arbeider i våre prosjekter). Videre krever dette også kontinuerlig utvikling av kompetanse. SHA rapporteres i driftsrapportene til styret.

Vi har ikke hatt noen alvorlige personulykker i 2023, kun mindre avvik. I prosjekter hvor TOBB har prosjektledelse (internt og i våre boligselskaper) har vi registrert 466 RUH.

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

FORTSETTER PÅ NESTE SIDE 

## ÅPENHETSLOVEN

En redegjørelse som beskriver TOBBs tiltak, er publisert på TOBBs hjemmeside.

## FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER

### OG DAGLIG LEDER

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

## SAMFUNNSENKASJEMENT OG ETIKK

Boligbyggelagets primære oppgave er å utvikle boliger med gode boforhold for våre medlemmer samt bidra til å skape samfunns- og miljømessige gode løsninger. TOBB er opptatt av å skape trygge og gode bomiljø samt å tilrettelegge for sosiale arenaer i nærmiljøet. For å bygge opp under denne målsettingen, deler TOBB årlig ut bomiljøpriser til boligselskap og enkeltpersoner. Fra 2022 er denne prisen utvidet til å gjelde alle boligselskap i regionen, uavhengig av hvem som er forretningsfører. På den årlige forvaltningskonferansen blir derfor Midt-Norges beste bomiljø kåret.

TOBB som boligbyggelag og medlemsorganisasjon har som mål å ta et tydelig samfunnsansvar i forhold til den type virksomhet vi driver. Vi arbeider 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. TOBB «Leie før Eie» og «TOBB 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 tema 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.

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

# STYRET

På TOBBs ordinære generalforsamling 10. mai 2023 ble Arne Øvereng gjenvalgt som styreleder. May Eli Vatn Kristiansen og Catalina E. Barbu ble gjenvalgt som styremedlemmer og Ottar Ness ble valgt som nytt styremedlem. Kjetil Hestad og Aslaug Mølmen ble valgt som hhv ny 1. og 2. varamedlem. Øvrige medlemmer i styret var Lindis Burheim.

Ansattes representanter i styret er Mari S. Erlandsen og Jens Tore Bitnes. Eirin Arntsen er personlig vara for Mari S. Erlandsen og Halvard Hoelseter er personlig vara for Jens Tore Bitnes.

Styret har i løpet av 2023 hatt 8 styremøter og behandlet 52 saker.

Styret har hatt mye fokus på markedssituasjonen for utvikling av nye boliger, og den økonomiske situasjonen som har påvirket våre rammebetingelser for denne delen av virksomheten i perioden.

## REVISOR

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



Arne Øvereng  
Styreleder



Torbjørn Sotberg  
Adm. direktør



Ottar Ness  
Styremedlem



May Eli Vatn Kristiansen  
Styremedlem



Lindis Burheim  
Styremedlem



Catalina Barbu  
Styremedlem



Kjetil Hestad  
Varamedlem



Jens Tore Bitnes  
Ansattes representant



Mari S. Erlandsen  
Ansattes representant

  
Arne Øvereng  
Styreleder

  
Mari S. Erlandsen  
Ansattes representant

  
Lindis Burheim  
Styremedlem

  
Jens Tore Bitnes  
Ansattes representant

  
Catalina Elena Barbu  
Styremedlem

  
Ottar Ness  
Styremedlem

  
May Eli Vatn Kristiansen  
Styremedlem

  
Torbjørn Sotberg  
Adm. direktør

Tromsø, 24. april 2024  
Styret i Boligbyggelaget Tobb

# VEIEN VIDERE

## ET HISTORISK DÅRLIG NYBOLIGMARKED KREVER POLITISK HANDLING!

Nyboligmarkedet blør og det rammer boligkjøpere hardt og brutalt, i tillegg til entreprenører og boligutbyggere. Det har aldri vært viktigere med gode tiltak fra våre politikere.

2023 var et år preget av flere store internasjonale kriser som også påvirker oss her i regionen. Konsekvenser som høy rente, høye kraftpriser og en generell høy prisvekst på varer og tjenester har rammet mange hardt. Det er stor nedgang på nyboligmarkedet i hele landet. I Trøndelag er også tallene historisk dårlig. Tallene for faktisk igangsetting av nye boliger har en nedgang på over 50 prosent fra 2022 til 2023 – og dette er dramatisk for bransjen.

TOBB har også redusert aktiviteten vesentlig, med om lag 50 prosent lavere igangsetting av prosjekter både i 2023 og hittil i 2024. Situasjonen er tilsvarende for øvrige boligutviklere. Dette innebærer færre nye ferdigstilte boliger i 2026 og 2027, ettersom vi har en tidsforskyvning som skyldes normal gjennomføringstid på prosjektene.

Dette vil føre til en enda mer krevende situasjon for kommende boligkjøpere. Det kommer til å bli færre boliger i markedet, med en mer begrenset tilbudsside, og da blir det også et prispress når markedet snur. Da vil både førstegangskjøpere og øvrige boligkjøpere få en enda vanskeligere inngang til boligmarkedet. I tillegg rammer dette en hel bransje der utbyggere og entreprenører står i tøffe tider med mulige oppsigelser og permitteringer.

Nå er tiden inne for at politikere og myndigheter tar situasjonen på største alvor. Det er nødvendig å iverksette tiltak som kan snu denne uheldige trenden med en ekstraordinær prisutvikling på boligproduksjon i Norge.

### *Følgende tiltak vil kunne snu denne utviklingen:*

- Kommunen må bidra til at det er større tilgjengelighet på byggeklare tomter enn det kortsiktige behovet tilsier. Dette åpner også for et større mangfold av boligtyper som er viktig.
- Det er feilslått politikk å tro at boligbehovet dekkes av kun leilighetsbygg i sentrale strøk. Det gir ikke et tilstrekkelig boligtilbud til alle grupper i samfunnet.

- Sentrale leilighetsbygg er også de mest kostnadskrevende boligene å utvikle, som dermed gir enda sterkere prisutvikling.
- Kommunale reguleringsprosesser må også effektiviseres slik at reguleringstiden kan reduseres. Lange og krevende reguleringsprosesser øker kostnadene som inngår i boligprosjektene og dermed prisen i markedet.
- De kommunale arealplanene (KPA) må utformes på et overordnet nivå, slik at det skapes nok fleksibilitet for en god tilpasning av prosjektene over tid. Her går utviklingen i feil retning i de store bykommunene i Norge.
- Politikerne kan ikke legge på stadig nye krav til nyboligprosjektene. De lave rentene de siste årene har fordekket de reelle kostnadene med de omfattende kravene til nye boliger.
- Støtten til energiomstilling i boligsektoren må økes. Utbygging av lokal energiproduksjon på alle boligbygg i Norge er god energi- og klimapolitikk. Utbyggere og entreprenører må dernest jakte kostnader og finne «smarte» løsninger for boligbygging. Produktiviteten må forbedres i alle ledd for å unngå at nybygg i Norge blir uforholdsmessig dyre.

# RESULTAT - KONSERN

Morselskap			KONSERN	
2023	2022	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
147 716 186	141 029 811	Salgsinntekt	179 311 184	175 999 979
19 099 669	17 694 245	Medlemsinntekter	19 099 369	17 691 815
64 670 760	93 938 233	Inntekter i prosjekter	77 636 365	241 250 653
33 062 119	23 014 291	Annen driftsinntekt	33 819 922	24 148 771
1 870 829	1 996 563	Gevinst salg anleggsmidler	2 235 536	2 052 563
<b>266 419 563</b>	<b>277 673 143</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>312 102 377</b>	<b>461 143 782</b>
3 100 320	2 801 742	Varekostnader	10 956 738	15 474 038
67 679 346	93 938 233	Prosjektkostnader	90 767 788	236 708 653
113 195 125	111 727 058	Lønn og sosiale kostnader	134 463 092	131 969 327
2 106 135	1 399 214	Avskrivninger	6 276 828	5 110 764
59 092 940	54 497 053	Andre driftskostnader	61 999 707	57 389 425
<b>245 173 867</b>	<b>264 363 300</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>304 464 153</b>	<b>446 652 207</b>
<b>21 245 696</b>	<b>13 309 844</b>	<b>Driftsresultat</b>	<b>7 638 224</b>	<b>14 491 575</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
6 383 640	7 209 112	Renteinntekter	7 169 211	5 905 635
-	-	Resultateffekt fra tilknyttede selskap	20 077 053	1 197 881
3 289 414	2 446 236	Utbytte og verdiendringer	3 289 414	2 446 236
455 303	19 865 900	Annen finansinntekt	455 513	19 865 900
-	169 030	Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	-	169 030
7 171 165	5 018 888	Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	7 171 165	5 018 888
6 193 854	3 310 374	Rentekostnader	8 016 496	4 337 892
90 054	818 995	Andre finanskostnader	90 054	818 995
<b>-3 326 717</b>	<b>20 203 960</b>	<b>Resultat av finansposter</b>	<b>15 713 475</b>	<b>19 070 846</b>
<b>17 918 979</b>	<b>33 513 804</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>23 351 699</b>	<b>33 562 421</b>
4 829 493	5 158 288	Skattekostnad på ordinært resultat	2 948 729	6 427 654
<b>13 089 486</b>	<b>28 355 516</b>	<b>Ordinært resultat</b>	<b>20 402 970</b>	<b>27 134 767</b>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>				
<b>13 089 486</b>	<b>28 355 516</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>20 402 970</b>
-	-	Minoritetens andel	-24 442	402 039
<b>13 089 486</b>	<b>28 355 516</b>	<b>Majoritetens andel</b>	<b>20 427 412</b>	<b>26 732 728</b>
<b>Overføringer</b>				
13 089 486	28 355 516	Avsatt til annen egenkapital	-	-
-	-	Overført fra annen egenkapital	-	-
<b>13 089 486</b>	<b>28 355 516</b>	<b>Sum disponert</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



# BALANSE - KONSERN

Morselskap			KONSERN		
2023	2022	Note	2023	2022	
<b>Eiendeler</b>					
<b>Anleggsmidler Immaterielle eiendeler</b>					
5 311 918	4 465 546	Utsatt skattefordel	6	6 745 429	3 903 731
-	-	Goodwill	3	832 340	2 259 206
<b>5 311 918</b>	<b>4 465 546</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>7 577 769</b>	<b>6 162 937</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
11 930 375	12 327 023	Eiendommer og tomter	3	48 755 837	50 718 342
-	-	Maskiner og anlegg	3	3 702 925	3 797 829
12 239 540	6 464 270	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	12 356 921	6 646 465
<b>24 169 915</b>	<b>18 791 293</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>64 815 682</b>	<b>61 162 636</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
26 251 919	31 438 850	Aksjer og andeler i datterselskap	8	-	-
161 249 246	118 390 864	Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	8	204 597 231	141 609 036
67 241 020	40 081 020	Andre aksjer og andeler langsiktige	9	67 271 020	40 821 020
30 636 816	34 526 151	Langsiktige fordringer selskap i samme konsern	8	-	-
144 667 887	157 759 108	Lån til tilknyttede selskap og felles kontrollert virksomhet	10,11	144 974 877	160 022 156
22 963 561	22 747 201	Andre langsiktige fordringer	10,11	23 998 561	29 772 266
<b>453 010 448</b>	<b>404 943 194</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>440 841 689</b>	<b>372 224 480</b>
<b>482 492 281</b>	<b>428 200 033</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>513 235 141</b>	<b>439 550 052</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
114 613 476	165 848 167	Prosjekt i arbeid	12	113 915 828	441 002 567
3 251 700	-	Varelager		14 847 592	397 787
<b>117 865 176</b>	<b>165 848 167</b>	<b>Sum prosjekter og varer</b>		<b>128 763 419</b>	<b>441 400 354</b>
<b>Fordringer</b>					
17 872 778	16 730 708	Kundefordringer	11	20 125 844	25 227 375
40 251 609	40 437 422	Andre kortsiktige fordringer		48 685 136	46 146 397
<b>58 124 387</b>	<b>57 168 130</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>68 810 980</b>	<b>71 373 772</b>
<b>Investeringer</b>					
4 712 803	4 285 031	Markedsbaserte aksjer	9	4 712 803	4 285 031
<b>4 712 803</b>	<b>4 285 031</b>	<b>Sum investeringer</b>		<b>4 712 803</b>	<b>4 285 031</b>
63 996 866	59 431 792	Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	106 004 837	86 015 735
<b>244 699 231</b>	<b>286 733 120</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>308 292 039</b>	<b>603 074 892</b>
<b>727 191 513</b>	<b>714 933 153</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>821 527 180</b>	<b>1 042 624 945</b>

# BALANSE - KONSERN

Morselskap			KONSERN		
2023	2022	Note	2023	2022	
<b>Egenkapital og gjeld</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
21 279 250	20 381 475	Andels og aksjekapital	7	21 279 250	20 381 475
<b>21 279 250</b>	<b>20 381 475</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 279 250</b>	<b>20 381 475</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
430 846 470	417 756 983	Annen egenkapital	7	496 333 827	461 634 788
-	-	Udekket tap		-	1
<b>430 846 470</b>	<b>417 756 983</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>496 333 827</b>	<b>461 634 788</b>
-	-	Minoritetsinteresser	7	-102 715	927 624
<b>452 125 720</b>	<b>438 138 458</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>517 510 362</b>	<b>482 943 888</b>
<b>Gjeld</b>					
Avsetning for forpliktelses					
587 476	587 476	Andre avsetninger for forpliktelses		587 476	587 476
<b>587 476</b>	<b>587 476</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelses</b>		<b>587 476</b>	<b>587 476</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
96 968 156	102 418 244	Pantelån	14	127 968 156	135 418 244
14 916 394	14 916 394	Gjeld til selskap i samme konsern		-	-
9 516 932	9 516 932	Øvrig langsiktig gjeld	14	9 516 932	16 807 596
<b>121 401 482</b>	<b>126 851 569</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>137 485 088</b>	<b>152 225 840</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
46 746 105	84 344 410	Konvertible lån		46 746 105	311 977 446
25 984 521	23 993 964	Leverandørgjeld		31 338 001	41 215 733
5 304 521	5 190 711	Betalbar skatt	6	6 161 818	5 747 714
10 743 004	10 289 210	Skyldig offentlige avgifter		12 702 666	13 148 558
64 298 685	25 537 354	Annen kortsiktig gjeld		68 995 664	34 778 290
<b>153 076 836</b>	<b>149 355 649</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>165 944 254</b>	<b>406 867 741</b>
<b>275 065 793</b>	<b>276 794 694</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>304 016 818</b>	<b>559 681 056</b>
<b>727 191 513</b>	<b>714 933 153</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>821 527 180</b>	<b>1 042 624 945</b>

Trondheim, 24.4.2024  
Styret i Boligbyggelaget Tobb

  
Arne Oluf Øvereng  
styreleder

  
Linds Burheim  
styremedlem

  
Catalina Elena Barbu  
styremedlem

  
May Eli Vatn Kristiansen  
styremedlem

  
Mari Stavnæs Erlandsen  
styremedlem

  
Jens Tore Bitnes  
styremedlem

  
Ottar Ness  
styremedlem

  
Torbjørn Solberg  
daglig leder

# INDIREKTE KONTANTSTRØM

MOR		KONSERN	
2023	2022	2023	2022
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	
17 918 980	33 513 804	23 351 699	33 562 421
-5 562 055	-3 467 652	-5 753 946	-4 650 354
1 852 829	1 593 946	2 235 536	-2 052 563
2 106 136	1 399 214	6 276 829	5 110 763
-	-	-	-
47 982 991	-78 546 570	312 636 935	-119 886 316
-96 567	1 905 874	5 101 531	-1 112 042
1 990 557	12 361 563	-9 877 732	-1 670 212
-	-49 429	-	-49 429
30 671 310	20 557 214	15 047 279	181 209 621
-5 137 003	57 009 919	50 222 031	-24 640 716
<b>91 727 178</b>	<b>46 277 883</b>	<b>399 240 162</b>	<b>65 821 173</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	
3 594 429	3 043 788	3 481 722	6 393 710
-12 932 016	-2 046 969	-14 220 266	-5 110 982
-	32 687 613	-	-
-44 817 717	-61 300 489	-62 988 194	-44 443 722
-27 160 000	-3 650 000	-26 450 000	-4 345 000
<b>-81 315 304</b>	<b>-31 266 056</b>	<b>-100 176 738</b>	<b>-47 505 994</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	
-5 450 088	-2 819 297	-279 972 093	-43 641 544
-	-	-	-
897 775	1 009 100	897 775	1 009 100
-	-	-	-
-	-	-	-
-1 294 488	-	-	-
<b>-5 846 801</b>	<b>-1 810 197</b>	<b>-279 074 318</b>	<b>-42 632 444</b>
4 565 073	13 201 630	19 989 106	-20 212 095
59 431 793	46 230 163	86 015 735	106 227 830
<b>63 996 866</b>	<b>59 431 793</b>	<b>106 004 841</b>	<b>86 015 735</b>

## REGNSKAPSPRINSIPPER

FØLGENDE DATTERSELSKAP ER INNARBEIDET I KONSERNET:	
Krambugata 1 AS	100%
TOBB Bygghold 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%
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%
Blekkkan Utvikling AS	25,0%
Thams Eiendomsutvikling AS	35,0%
Sjøsidan Hovde AS	50,0%
Botngård Park AS	50,0%
Overvik Lokalsenter AS	25,0%
Reinsholm Sør AS	50,0%
TBN Boligrigg AS	50,0%
Klæbu Panorama Utbygging AS	50,0%
TF Boligutvikling AS	50,0%
Reppe Bolig AS	50,0%
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	50,0%
Levanger Brygge	25,0%
Signaturhagen Stjørdal	50,0%
CTM Eiendom	25,0%
Tress Utvikling AS	40,0%
Levanger Brygge Utbygging AS	50,0%
TOBB Boligutleie 1 AS	50,0%
TOBB Overvik 1 AS	50,0%
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	50,0%
Østbyen Utvikling AS	33,3%
TS Utbygging AS	50,0%
TOBB Energi AS	50,0%
Verdal Utvikling AS	50,0%

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

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

### BRUK AV ESTIMATER

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

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

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

### AKSJER I DATTERSELSKAP, TILKNYTTETE 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**

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

#### **GARANTJARBEID**

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.

#### **ANLEGGSKONTRAKTER**

Anleggskontrakter regnskapsføres etter løpende avregning. Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad og andel av prosjektet som er solgt. 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. Prosjektkostnader aktiveres i utviklingsfasen frem til beslutning om byggestart. Deretter behandles kostnadene etter NRS anleggskontrakter.

#### **PENSJONER**

Etter lov om OTP er selskapet pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. TOBBs pensjonsordninger tilfredstiller 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.

#### **FINANSINVESTINGER**

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	
2023	2022		2023	2022
170 476 867	151 308 616	Drift, administrasjon og forvaltning av eiendom	209 308 646	197 309 313
70 585 055	103 397 586	Eiendomsutvikling	77 636 365	241 250 653
19 099 699	17 694 245	Medlem	19 099 369	17 691 815
6 257 972	5 272 696	Advokat	6 057 997	4 892 001
<b>266 419 593</b>	<b>277 673 143</b>	<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>312 102 377</b>	<b>461 143 782</b>

### Geografisk fordeling

MOR			KONSERN	
2023	2022		2023	2022
266 419 593	277 673 143	Norge	312 102 377	461 143 782
<b>266 419 593</b>	<b>277 673 143</b>	<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>312 102 377</b>	<b>461 143 782</b>

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

### Lønnskostnader

MOR			KONSERN	
2023	2022	Lønnskostnader	2023	2022
81 629 843	80 982 706	Lønninger	98 858 638	97 715 406
14 155 534	13 572 289	Arbeidsgiveravgift	16 758 145	16 056 377
5 546 824	5 340 963	Pensjonskostnader	6 540 110	6 197 211
11 862 923	11 831 100	Andre ytelser	12 306 199	12 000 333
<b>113 195 124</b>	<b>111 727 058</b>	<b>Total</b>	<b>134 463 092</b>	<b>131 969 327</b>
<b>120,3</b>	<b>126,57</b>	<b>Antall årsverk</b>	<b>158,3</b>	<b>163,17</b>

### Pensjonsforpliktelse

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Ytelser til ledende personer

MOR			KONSERN	
2023	2022	Godtgjørelse daglig leder	2023	2022
2 074 885	1 983 100	Lønn	2 999 973	2 865 082
199 586	191 887	Pensjonskostnader	251 120	240 880
91 676	80 392	Annen godtgjørelse	96 698	90 935
<b>2 366 147</b>	<b>2 255 379</b>	<b>Total</b>	<b>3 347 791</b>	<b>3 196 897</b>

### Godtgjørelse styret

<b>1 199 529</b>	<b>1 123 694</b>	<b>Honorar styret</b>	<b>1 199 529</b>	<b>1 123 694</b>
------------------	------------------	-----------------------	------------------	------------------

### Revisor

MOR			KONSERN	
2023	2022	Godtgjørelse revisor	2023	2022
661 583	559 437	Revisjonshonorar	779 374	726 824
45 240	40 825	Honorar andre tjenester	54 777	40 825
<b>706 823</b>	<b>600 262</b>	<b>Total</b>	<b>834 151</b>	<b>767 649</b>

### Note 3 Anleggsmidler MOR

MOR			
	Bygning og tomt	Driftsløsøre inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	14 497 046	14 131 003	28 628 049
+ Tilgang i året	5 636 840	7 295 175	12 932 015
- Avgang i året	5 447 258	-	5 447 258
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>14 686 628</b>	<b>21 426 178</b>	<b>36 112 806</b>
Akkumulerte avskrivninger pr.01.01.23	2 170 022	7 666 732	9 836 754
+ Årets ordinære avskrivninger	586 230	1 519 906	2 106 136
<b>= Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.23</b>	<b>2 756 252</b>	<b>9 186 638</b>	<b>11 942 890</b>
Bokført verdi 01.01.23	12 327 024	6 464 271	18 791 295
+ Tilgang i året	5 636 840	7 295 175	12 932 015
- Avgang i året	5 447 258	-	5 447 258
- Årets avskrivning og nedskrivning	586 230	1 519 906	2 106 136
<b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>11 930 376</b>	<b>12 239 540</b>	<b>24 169 916</b>
Avskrivningssatser lineære	0 -10%	10 -30%	

KONSERN					
	Bygning og tomt	Driftsløsøre inventar ol	Maskiner, transportmidler	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	65 412 352	14 562 236	7 699 800	7 134 332	94 808 720
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	5 636 840	7 295 175	1 288 251	-	14 220 266
- Avgang i året	7 683 317	-	-	-	7 683 317
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>63 365 875</b>	<b>21 857 411</b>	<b>8 988 051</b>	<b>7 134 332</b>	<b>101 345 669</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.23	12 727 950	7 915 769	3 862 382	4 875 126	29 381 227
+ Årets ordinære avskrivninger	1 882 087	1 648 663	1 383 155	1 426 866	6 340 771
+ Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-
<b>= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23</b>	<b>14 610 037</b>	<b>9 564 432</b>	<b>5 245 537</b>	<b>6 301 992</b>	<b>35 721 998</b>
<b>Bokført verdi 01.01.23</b>	<b>50 718 342</b>	<b>6 646 465</b>	<b>3 797 829</b>	<b>2 259 206</b>	<b>63 421 842</b>
+ Tilgang i året	5 636 840	7 295 175	1 288 251	-	14 220 266
- Avgang i året	5 717 258	-	-	-	5 717 258
- Årets avskrivning og nedskrivning	1 882 087	1 584 719	1 383 155	1 426 866	6 276 827
<b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>48 755 837</b>	<b>12 356 921</b>	<b>3 702 925</b>	<b>832 340</b>	<b>65 648 023</b>
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
2024	26 466	2024	171 066
2025	35 853	2025	142 957
2026	48 352	2026	48 352
2027	39 699	2027	61 943
2028	322 276	2028	322 276
	<b>472 646</b>		<b>746 594</b>

## Note 5 Sikringsfondet

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.

MOR/KONSERN	2023	2022
Premie BBL Finans	831 644	1 780 326
Tapte felleskostnader og andre leier dekket av TOBB		



## Note 6 Skatt

MOR			KONSERN	
2023	2022	Årets skattekostnad	2023	2022
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>				
5 675 865	5 196 923	Betalbar skatt	6 161 818	5 753 925
-	6 232	For mye/lite avsatt tidligere år	6 232	-
-846 372	-38 635	Endring i utsatt skattefordel	-3 219 321	673 729
<b>4 829 493</b>	<b>5 164 520</b>	<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 948 729</b>	<b>6 427 654</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>				
17 918 979	33 513 804	Ordinært resultat før skatt	23 351 699	33 562 421
4 013 689	-15 745 733	Permanente forskjeller	4 037 604	-15 726 679
-2 074 504	1 577 529	Endring i midlertidige forskjeller	5 393 384	-2 071 823
-	-	Mottatt konsernbidrag	1 659 600	-
-1 659 600	-	Avgitt konsernbidrag	-1 659 600	-
-	-	Anvendelse av fremførbart underskudd	-407 118	-56 205
<b>18 198 564</b>	<b>19 345 600</b>	<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>32 375 569</b>	<b>15 707 714</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>				
5 304 521	5 190 711	Betalbar skatt på årets resultat	6 161 818	5 747 714
<b>5 304 521</b>	<b>5 190 711</b>	<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>6 161 818</b>	<b>5 747 714</b>
<b>Beregning av effektiv skattesats:</b>				
17 918 979	33 513 804	Resultat før skatt	23 351 699	33 562 421
3 942 175	7 373 037	Beregnet skatt av resultat før skatt	5 137 374	7 373 037
883 012	-3 464 061	Skatteeffekt av permanente forskjeller	888 273	-3 464 061
<b>4 825 187</b>	<b>3 908 976</b>	<b>Sum</b>	<b>6 025 647</b>	<b>3 908 976</b>
26,9 %	11,7 %	Effektiv skattesats	25,8 %	11,9 %

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

2023	2022	Endring	Varige driftsmidler	2023	2022	Endring
-49 018	-753 861	704 843	Varige driftsmidler	1 738 506	1 727 337	-11 169
-3 382 795	-3 414 154	-31 359	Varebeholdning	-7 673 502	4 123 407	11 796 909
-12 254 453	-11 637 517	616 936	Fordringer	-12 254 453	-11 637 517	616 936
1 651 155	211 115	-1 440 040	Gevinst – og tapskonto	2 590 755	211 115	-2 379 640
-10 109 973	-10 625 171	-515 198	Avsetninger mv	-10 356 536	-14 942 188	-4 585 652
<b>-24 145 084</b>	<b>-26 219 588</b>	<b>-2 074 504</b>	<b>Sum</b>	<b>-25 955 230</b>	<b>-20 517 846</b>	<b>5 437 384</b>
-	-	-	Akkumulert fremførbart underskudd	-12 425 917	-12 043 561	382 356
-	5 921 652	5 921 652	Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	7 720 106	14 817 174	7 097 068
<b>-24 145 084</b>	<b>-20 297 936</b>	<b>3 847 148</b>	<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-30 661 041</b>	<b>-17 744 233</b>	<b>12 916 808</b>
<b>-5 311 918</b>	<b>-4 465 546</b>	<b>846 372</b>	<b>Utsatt skattefordel (22%)</b>	<b>6 745 429</b>	<b>3 903 731</b>	<b>-2 841 698</b>

## Note 7 Egenkapital

MOR			
	Andelskapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2022	20 381 475	417 756 983	438 138 458
Endring andelskapital	897 775	-	897 775
Årets resultat	-	13 089 486	13 089 486
<b>Egenkapital pr. 31.12.2023</b>	<b>21 279 250</b>	<b>430 846 469</b>	<b>452 125 719</b>

Antall andeler pr. 31.12 er 77 127

KONSERN				
	Andelskapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2022	20 381 475	461 634 788	927 624	482 943 887
Endring andelskapital	897 775	-	-	897 775
Endring minoritet	-	1 005 933	-1 030 375	-24 442
Endringer tilgang/avgang datterselskap	-	13 290 136	-	13 290 136
Årets resultat	-	20 402 970	-	20 402 970
<b>Egenkapital pr. 31.12.2023</b>	<b>21 279 250</b>	<b>496 333 828</b>	<b>-102 715</b>	<b>517 510 363</b>

## Note 8 Datterselskap, tilknyttet selskap mv

MOR						
Datterselskap	Selskapets andels-/aksjekapital	Forretningskontor	Eierandelstemmerett	Resultat	Bokførtegenkapital pr. 31.12.	Bokført verdi pr. 31.12.
Krambugata 1 AS	4 000 000	Trondheim	100%	-274 092	18 002 438	4 701 265
TOBB Byggdrift AS	1 500 000	Trondheim	100%	1 083 672	5 647 423	8 668 487
Almaas Park AS	900 000	Trondheim	100%	122 008	6 046 077	3 240 000
Sanna Østre AS	400 000	Trondheim	100%	-76 114	-3 001 088	846 642
Sveberg Panorama AS	30 000	Trondheim	100%	-333 197	341 468	280 000
TOBB Boligbygg AS	81 000	Trondheim	100%	1 341 628	2 106 281	1 039 000
Lillebyen AS	100 000	Trondheim	100%	414 695	15 632 006	5 451 000
Være Østre Utbyggingsselskap	300 000	Trondheim	87,5%	-7 629 051	1 769 171	1 985 524
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	50 000	Trondheim	80 %	-122 209	-513 754	40 000
<b>Sum eierandeler TOBB</b>				<b>-5 472 660</b>	<b>46 030 022</b>	<b>26 251 918</b>

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	200 000	Trondheim	50%	-182 971	82 607 605	27 989 677
Eliløkken Eiendom AS	1 659 000	Trondheim	50%	173 503	-8 065 348	4 205 000
Saltnessand Utbygging AS	100 000	Trondheim	50%	1 657 678	2 562 307	1 170 000
Tillerparken AS	400 000	Trondheim	50%	255 811	768 966	750 000
Grilstad Park AS	2 500 000	Heimdal	50%	-105 520	-1 091 248	-
TOBB Fosslia AS	100 000	Trondheim	50%	-	-	53 000
Von Krogh Invest AS	172 342	Trondheim	39%	58 127	8 896 904	3 900 000
Munkvoll gård AS	128 241	Trondheim	8%	-255 570	7 475 416	900 000
PlussPlan AS	100 000	Tromsø	50%	232 064	1 449 671	53 290
Blekkán Utvikling AS	10 000 000	Trondheim	25%	-	-	1 500 000
Thams Eiendomsutvikling AS	10 208 000	Orkanger	35%	-809 246	31 104 230	10 460 775
Sjøsidén Hovde AS	4 400 000	Trondheim	50%	-176 389	4 057 466	2 200 000
Botngård Park AS	2 200 000	Trondheim	50%	-45 285	2 149 049	1 100 000
Overvik Lokalsenter AS	20 000 000	Trondheim	25%	-	-	17 680 102
Reinsholm Sør AS	50 000	Trondheim	50%	-	-	25 000
TBN Boligirgg AS	30 000	Trondheim	50%	-116	-1 062 113	15 000
Klæbu Panorama Utbygging AS	100 000	Trondheim	50%	174 004	982 309	521 698
TF Boligutvikling AS	30 000	Stjørdal	50%	-	-	15 000
Reppe Bolig AS	30 000	Trondheim	50%	-	-	15 000
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	360 000	Nærøysund	50%	1 897	10 723 272	21 080 000
Levanger Brygge AS	100 000	Stjørdal	25 %	-	-	100 000
CTM Eiendom AS	300 000	Klæbu	25 %	-51 811	974 455	4 250 000
Tress Utvikling AS	60 000	Trondheim	40%	84 132	22 018 824	6 312 000
Levanger Brygge Utbygging AS	2 422 000	Trondheim	50%	7 767 317	34 221 181	4 250 000
TOBB Boligutleie 1 AS	30 000	Trondheim	50%	-1 683 992	-1 793 387	15 000
TOBB Overvik 1 AS	45 000	Trondheim	50%	-2 787 989	-1 805 363	515 000
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	30 000	Trondheim	50%	8 746 787	8 770 746	15 000
Signaturhagen Stjørdal AS	5 930 000	Oslo	50%	26 481 138	55 652 620	14 765 000
Østbyen Utvikling AS	60 000	Oslo	33,3%	-716 244	107 122 777	36 010 000
TS Utbygging AS	30 000	Trondheim	50%	14 574	45 105	15 000
Verdal Utvikling AS	30 000	Verdal	50%	-15 616	-29 791	1 353 705
TOBB Energi AS	30 000	Trondheim	50%	-980 344	-950 344	15 000
<b>Sum eierandeler i TOBB</b>	<b>61 834 583</b>			<b>37 835 939</b>	<b>366 785 309</b>	<b>161 249 247</b>

## Note 8 Datterselskap, tilknyttet selskap mv

KONSERN							
Tilknyttede selskap	Anskaffelses- kostnad	Egenkapital ved anskaffelse	Inngående balanse 1.1/ kjøp 2021	Eier- andel	Resultat andel	Utbytte/ nedskriv- ing/kapital- endring	Utgående balanse 31.12.
Nidelven Utvikling AS	500 000	1 000 000	13 915 612	50,0%	-91 486	27 489 677	41 313 803
Tillerparken AS	1 500 000	3 000 000	261 285	50,0%	127 906	-	389 191
Grilstad Park AS	1 250 000	30 000 000	-	50,0%	-52 760	-	-
TOBB Fosslia AS	53 000	100 000	1 946 662	50,0%	676 430	-	2 623 092
Von Krogh Invest AS *)	3 900 000	-79 717	3 356 442	39,4%	22 902	-	3 379 344
Munkvoll gård AS	900 000	10 110 138	527 259	7,9%	-20 190	-	507 069
PlussPlan AS	53 290	100 000	456 650	50,0%	116 032	-	572 682
Blekkon Utvikling AS	1 500 000	6 000 000	397 493	25,0%	-	-	397 493
Thams Eiendomsutvikling AS	2 363 636	5 194 804	7 959 823	35,0%	-283 236	-	7 676 587
Sjøsidan Hovde AS	4 000 000	8 000 000	2 124 929	50,0%	-88 195	-	2 036 734
Botngård Park AS	1 100 000	2 200 000	1 105 168	50,0%	-22 643	-	1 082 525
Overvik Lokalsenter AS	4 980 102	20 060 311	16 736 150	25,0%	-	-	16 736 150
Reinsholm Sør AS	25 000	25 000	2 662 923	50,0%	-124 918	-	2 538 005
TBN Boligrigg AS	15 000	30 000	-532	50,0%	-58	-	-590
Klæbu Panorama Ut- bygging AS	50 000	-41 802	2 146 109	50,0%	99 402	-	2 245 511
TF Boligutvikling AS	15 000	149 901	31 639	50,0%	-	-	31 639
Reppe Bolig AS	12 000	30 000	-10 753	40,0%	-10 850	-	-21 603
Nærøysund Eiendomsutv AS	21 080 000	17 043 011	21 084 924	50,0%	949	-	21 085 873
Levanger Brygge	100 000	400 000	46 256	25,0%	-4 712	-	41 544
CTM Eiendom	4 250 000	599 004	4 296 816	25,0%	-12 953	-	4 283 863
Tress Utvikling AS	6 312 000	13 000	6 280 677	40,0%	33 653	-	6 314 330
Levanger Brygge Ut- bygging AS	4 250 000	-	17 894 305	50,0%	3 449 957	-	21 344 262
TOBB Boligutleie 1 AS	15 000	20 000	3 929	50,0%	-289 589	-	-285 660
TOBB Overvik 1 AS	15 000	30 000	502 366	50,0%	-1 393 995	-	-891 629
TOBB Overvik 2 Ut- bygging AS	15 000	30 000	16 577	50,0%	4 518 449	-	4 535 026
Signaturhagen Stjørdal	15 000	30 000	14 588 517	50,0%	13 240 569	-	27 829 086
Østbyen Utvikling AS	10 000	30 000	21 861 818	33,3%	-238 509	14 000 000	35 623 309
Eliløkken Eiendom AS	4 205 000	1 659 000	-603 985	50,0%	86 752	-	-517 233
Saltnessand Utbygging AS	1 170 000	100 000	1 994 718	50,0%	828 839	-	2 823 557
TS Utbygging AS	15 000	30 000	15 266	50,0%	7 287	-	22 553
Verdal Utvikling AS	1 353 705	30 000	-	50,0%	-7 808	1 353 705	1 345 897
TOBB Energi AS	15 000	30 000	-	50,0%	-490 172	15 000	-475 172
Gulvfag Norge AS	10 000	40 000	10 000	25,0%	-	-	10 000
<b>Sum eierandeler tilkn. selskap</b>			<b>141 609 043</b>		<b>20 077 053</b>	<b>42 858 382</b>	<b>204 597 238</b>

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

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

Kortsiktig plassering	Selskapets andels-/aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler-/aksjer	TOBBs eierandel	Resultat ført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12
DNB ASA	16 287 990 000	1 628 799 000	10	0,001%	427 772	4 712 803
<b>Sum</b>					<b>427 772</b>	<b>4 712 803</b>

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
Boligbyggelagens Finansforetak AS:						
A aksjer	1 300 000	1 300	-	13,4%	-	13 937 769
B aksjer	98 067 000	98 067	-	20,9%	-	19 350 000
Oreid Eiendom AS	100 000	1 000	-	10,0 %	-	2 500 000
Prora Boligprosjekter AS	30 000	90	-	10,0%	-	-
Andre aksjer	-	-	-	-	-	3 961
Sentrumsforeningen	-	-	-	-	-	3 000
Andeler i Harmoni Uståsen	-	-	-	-	-	10 000
Yippi Invest AS	10 869 500	108 695 000	-	18 %	-	23 000 000
<b>Sum</b>						<b>67 271 020</b>

## Note 10 Fordringer med forfall senere enn ett år

MOR			KONSERN	
2023	2022		2023	2022
20 862 321	20 362 194	Lån til tilknyttet selskap/ felleskontrollert virksomhet	20 914 311	22 370 243
123 805 565	137 396 913	Ansvarlig lån til tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	124 060 565	137 651 913
22 963 5611	22 747 201	Andre langsiktige fordringer	23 998 561	29 772 266
<b>167 631 448</b>	<b>180 506 309</b>	<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>168 973 438</b>	<b>189 794 423</b>

## Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

MOR		
Fordringer	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	30 636 816	34 526 151
Lån til foretak i samme konsern, TS og FKV	144 974 877	160 022 156
Kundefordringer konsern	1 894 299	848 795
Andre kortsiktige fordringer konsern, TS og FKV	56 089 240	6 013 161
<b>Sum</b>	<b>233 595 232</b>	<b>201 410 263</b>
Gjeld		
	2023	2022
Lån fra foretak i samme konsern, TS og FKV	14 916 394	14 916 394
Leverandørgjeld innen konsern	5 396	3 771
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 755 600	688
<b>Sum</b>	<b>16 677 390</b>	<b>14 920 853</b>

## 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	
2023	2022	2023	2022
114 490 851	165 848 167	Prosjekt inkl tomt	113 915 828 441 002 567
3 251 700	-	Varelager (usolgte leiligheter)	14 847 592 397 787

## Note 13 Bankinnskudd - Bundne midler

MOR		KONSERN	
2023	2022	Skattetrekkmidler	2023 2022
4 249 377	4 241 117	Av saldoen utgjør bundne skattetrekkmidler	4 977 739 4 948 767

2023	2022	Bankinnskudd klientmidler	2023	2022
1 218 749	441 178	Klientmidler innbetaling IN ordning	1 218 749	441 178
-	-	Klientansvar IN ordning	-	-
-	16 516	Klientmidler advokat/salgsoppgjør	-	16 516
-	-	Klientansvar advokat/salgsoppgjør	-	-

## Note 14 Langsiktig gjeld/pantestillelser og garantier

MOR				
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2023 Bokført verdi	2023 Gjeld etter 5 år	2022 Bokført verdi	2022 Gjeld etter 5 år
Pantelån	96 968 156	-	102 418 244	39 863 953
Annen langsiktig gjeld	9 516 932	1 436 932	9 516 932	1 436 932
<b>SUM</b>	<b>106 485 088</b>	<b>1 436 932</b>	<b>111 935 176</b>	<b>41 300 885</b>

Konsern				
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2023 Bokført verdi	2023 Gjeld etter 5 år	2022 Bokført verdi	2022 Gjeld etter 5 år
Pantelån	127 968 156	24 500 000	135 418 244	29 500 000
Annen langsiktig gjeld	9 516 932	1 436 932	16 807 596	1 436 932
<b>SUM</b>	<b>137 485 088</b>	<b>25 936 932</b>	<b>152 225 840</b>	<b>30 936 932</b>

## Note 14 Langsiktig gjeld/pantestillelser og garantier

<b>MOR</b>			
<b>Pantestillelser</b>	<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>Eiendeler stillet som sikkerhet</b>	<b>Balanseført verdi pant</b>
Pantelån	96 968 156	Boliger og tomter	5 553 242
		Prosjekt under utførelse	114 490 920
		Aksjer og andeler i datterselskap	10 152 265
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	44 340 000
<b>Sum sikret</b>			<b>174 536 427</b>

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskylderkausjon på totalt kr. 272 947 360 . For fjoråret var dette beløpet kr. 271 053 800.

<b>Konsern</b>			
<b>Pantestillelser</b>	<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>Eiendeler stillet som sikkerhet</b>	<b>Balanseført verdi pant</b>
Pantelån	127 968 156	Boliger, tomter og bygginger	42 069 119
		Prosjekt under utførelse	128 763 419
		Aksjer og andeler i datterselskap	10 152 265
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	44 340 000
<b>Sum sikret</b>			<b>225 324 803</b>

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskylderkausjon på totalt kr. 272 947 360 . For fjoråret var dette beløpet kr. 271 053 800.

## Nøkkeltall

<b>Nøkkeltall MOR</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Likviditet	Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	1,2	1,9	3,1	2,9	1,7
Egenkapital i % av totalkapital	Egenkapital/totalkapital	62%	61%	69,0%	63,0%	62,8%
Arbeidskapital i % av totalkapital	Arbeidskapital/totalkapital	13%	19%	18%	18%	9,0%
Brutto driftsmargin	Driftsresultat/driftsinntekter	12%	7%	11%	10%	11,8%
Driftsinntekter pr. lønnskroner	Driftsinntekter/lønn+sos.kost+andre	1,8	1,6	1,7	1,7	2,1
Driftsinntekt pr årsverk	Driftsinntekt/årsverk	1 640 234	1 429 065	1 470 180	1 456 274	1 857 170
Driftsinntekter pr driftskrone	Driftsinntekter/driftskostnader	1,14	1,08	1,12	1,11	1,13
Personalkostnader pr. årsverk	Lønn+sos.kost+andre/årsverk	920 286	868 998	841 955	839 608	877 094
	Antall årsverk snitt	123	129	120	113	102

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget TOBB

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbyggelaget TOBB.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og</li><li>• Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav</li><li>• Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og</li><li>• Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

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

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



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

### Konklusjon om årsberetningen

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

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

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 6. mai 2024  
BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)