



FORORD

God drift i et meget krevende boligmarked

Torbjørn Sotberg Adm. direktør

2025 har vært et krevende år for bygge- og boligsektoren, med fortsatt svært lav aktivitet i nyboligmarkedet. Lite tyder på en rask bedring, og prognosene peker mot en mer tydelig oppgang først i 2027 og 2028. Markedet i Trondheim har likevel vært bedre balansert enn i flere andre storbyer, men hele Trøndelag påvirkes av høye kostnader i nybygg, som gir for stor prisforskjell mellom nye og brukte boliger. Dette demper etterspørselen og gir lavere salgstakt. Over tid vil lav byggeaktivitet gi et lavere tilbud av nye boliger og legge press på bruktmarkedet, noe som gradvis vil redusere prisgapet og skape grunnlag for økt nyboligsalg.

På kort sikt forventer vi at nybyggingen i Trøndelag forblir svak. For TOBB innebærer det at flere utviklingsprosjekter videreføres på dagens nivå, med vekt på planlegging, regulering og tett dialog med kommunene. Samtidig ser vi en moderat vekst i markedet for vedlikehold og rehabilitering, noe som gir et mer variert aktivitetsbilde inn i 2026.

Som markedsleder innen boligforvaltning i regionen har vi i 2025 videreutviklet våre digitale systemer for å sikre effektiv drift og høy kvalitet i leveransene.

Vi har styrket tjenestene som hjelper styrene i boligselskapene, spesielt innen økonomioppfølging, møteadministrasjon og forståelse av lover og regler. Dette gir bedre innsikt og økt trygghet i styrearbeidet.

TOBB har også forbedret kundedialogen og oppfølgingen av driftsoppgaver gjennom tydeligere rutiner og mer systematisk kommunikasjon. Dette har gitt en mer helhetlig forvaltningsopplevelse for boligselskap og medlemmer.

Til tross for utfordrende rammevilkår har 2025 vært et år med solid drift i TOBB. Vi har hatt vekst i medlemsmassen, flere forvaltningskunder og framdrift i arbeidet med nye medlems- og kundeavtaler.

Jeg vil takke medarbeidere, tillitsvalgte, samarbeidspartnere og medlemmer for innsatsen gjennom året. Sammen går vi inn i 2026 med tydelig retning og ambisjon om å skape gode boliger, gode bomiljø og gode tjenester for medlemmene våre.

INNHold

Forord	3		
Styrets årsberetning 2025		Årsregnskap konsern 2025	
Konsernet TOBB	4	Resultat	18
Virksomheten	5	Balanse	19
Bærekraft i TOBB	6	Kontantstrømoppstilling	21
Regnskapet	8	Noter til regnskapet	25
TOBBs tjenester	10	Revisjonsberetning	36
Organisasjon og arbeidsmiljø	13		
Styret	16		
Veien videre	17		

Konsernet TOBB

Boligbyggelaget TOBB har hovedkontor i Trondheim, med avdelingskontorer på Orkanger, Levanger, Steinkjer og Namsos. TOBBs hovedformål er å utvikle og forvalte boliger for våre medlemmer på en best mulig måte, samt tilby øvrige tjenester og medlemsfordeler som styrker medlemmenes boligrelaterte behov. Deler av virksomheten er organisert i datterselskaper.

Datterselskapene som inngår i det konsoliderte konsernregnskapet, er:

- TOBB Byggdrift AS
- Krabugata 1 AS
- Ulike prosjektselskaper for boligutvikling

I tillegg er TOBB medeier i følgende operative selskaper som forvalter sentrale forretningskritiske funksjoner:

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

BBL Datakompetanse AS drifter og videreutvikler TOBBs sentrale datasystemer og forhandler nasjonale medlemsavtaler.

Klare Finans AS ivaretar finansiering og sikringsordninger for tap av felleskostnader i boligselskapene, i tråd med gjeldende lovkrav.

TOBB Energi AS arbeider med å utvikle løsninger for lokal energiproduksjon i boligselskapene.

TOBBs driftsorganisasjon består av følgende forretningsområder:

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

Virksomheten

TOBBs overordnede strategiske målsetting er å være den ledende boligorganisasjonen i Midt-Norge. Styret har etablert mål for de enkelte forretningsområdene, med forankring i selskapets verdigrunnlag: trygg, solid og offensiv. Disse verdiene skal kjennetegne TOBB som medlemsorganisasjon, boligutvikler, boligforvalter og samarbeidspartner.

Som boligutvikler skal TOBB tilby moderne, trygge og bærekraftige boliger både i egenregi og i samarbeid med solide partnere. I all planlegging og bygging skal det tas nødvendige miljøhensyn og utvises høy etisk standard. TOBB tilbyr i tillegg tekniske tjenester som underbygger god og kostnadseffektiv forvaltning av boligmassen.

TOBB deltar i et etablert samarbeid med boligbyggelagene i Kristiansand, Oslo, Stavanger, Bergen, Bodø

og Tromsø. Samarbeidet, koordinert gjennom Storbybolig AS, gir TOBBs medlemmer forkjøpsrett til om lag 100 000 boliger i tillegg til en betydelig portefølje av utleieboliger. Ordningen styrker medlemmenes tilgang til attraktive boliger på tvers av regioner.

Det er et sentralt mål for TOBB å være en reell boligtilbyder for egne medlemmer. Dette forutsetter god tilgang til relevante tomter. TOBB vil derfor videreføre arbeidet med å sikre, regulere og utvikle tomteområder som gir grunnlag for en robust og langsiktig prosjektportefølje. Sentrumsnære områder og tomter med nærhet til kollektivknutepunkt vil fortsatt være høyt prioritert.

TOBBs etablerte boligfinansieringsordninger vil videreføres og benyttes i nye prosjekter.



Bærekraft i TOBB

I 80 år har TOBB jobbet for å tilby gode boliger til våre medlemmer. Behovene har naturlig nok endret seg gjennom disse tiårene, og våre tjenester har utviklet seg i takt med dette. Likevel står én overbevisning like sterkt i dag som da vi startet: Gode bomiljø bidrar til gode liv. Sammen med boligselskapene skal vi forvalte og videreutvikle verdien av boligene og bomiljøet, slik at de både ivaretas og styrkes over tid. For oss er dette bærekraft i praksis.

Strategisk har vi valgt fem av FNs bærekraftsmål der vi vet at TOBB kan utgjøre en reell forskjell:

- God helse og livskvalitet
- Ren energi til alle
- Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Samarbeid for å nå målene

Sosial bærekraft

Vi mener at grunnlaget for et godt arbeidsmiljø skapes gjennom trivsel, og at trivsel henger tett sammen med evnen til å nå mål sammen. I 2024 etablerte vi en egen verdibok for TOBB. Den skal bidra til å styrke kulturen vår, skape bedre samhandling og gi merverdi for medlemmer og kunder gjennom utvikling av tjenester og organisasjon.

Kjernen i TOBBs virksomhet er tett knyttet til sosial bærekraft og utviklingen av gode bomiljø. Vi tilbyr boligkonsepter som legger til rette for boligsosiale løsninger for ulike grupper.

Vi arbeider også målrettet for at medlemmer med begrenset økonomi skal kunne eie egen bolig. Gjennom boligkjøpsmodellene «Leie før eie» og «Deleie» har vi realisert boligdrømmen for mange medlemmer.

Deling av kompetanse og erfaring er en viktig del av samfunnsoppdraget vårt. Vi deltar derfor i flere FoU-prosjekter med fokus på blant annet bomiljø, energiløsninger og hvordan eksisterende bygningsmasse kan inkluderes i moderne utviklingsprosjekter. I tillegg samarbeider vi tett med studenter, både gjennom prosjektoppgaver og internship i TOBB.

Klima og miljø

I TOBB tar vi klimautfordringene på alvor, og vi har satt i gang en rekke tiltak både internt i våre egne lokaler, i våre prosjekter og eksternt sammen med forvaltningskundene våre. Vi etablerte kildesortering i 2023, og søker stadig å bedre sorteringsgraden vår.

	2023	2024	2025
Sorteringsgrad	12,1 %	30,2 %	55,5 %

I alle våre kontrakter med forvaltningskundene er det et eget punkt som omhandler ressursbesparelser. Dette gjelder blant annet å arbeide for å redusere energiforbruk i boligselskapene og med redusert klimafotavtrykk. TOBB tilbyr rådgivning til eksisterende boligselskaper om hvordan de best skal forvalte selskapet, arbeide med vedlikeholdsplanlegging og oppgradering av bygningsmassen. TOBB er også medeier i TOBB Energi, som har som formål å bygge bærekraftige lokale energiløsninger.

TILTAK	2024	2025
Energikartlegginger	13	10
Nye vedlikeholdsplaner	12	23
Oppgraderingsprosjekter	830	800



Forretningsetiske forhold

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

Bærekraftsplan for 2026

For å følge opp og prioritere bærekraftsarbeidet har TOBB etablert et eget bærekraftråd. Rådet arbeider med å identifisere interne tiltak som styrker forankringen av vårt bærekraftsarbeid og avdekker nye forbedringsområder i organisasjonen. Dette arbeidet legger et viktig grunnlag for hvordan vi skal prioritere og gjennomføre vårt bærekraftsarbeid i årene som kommer.

I 2025 har vi gjennomført en dobbel vesentlighetsanalyse i samarbeid med SMN. Analysen gir verdifull innsikt i hvilke temaer som er mest betydningsfulle for vår virksomhet, både fra et forretningsmessig perspektiv og sett opp mot påvirkning på mennesker, miljø og samfunn. Resultatet

peker på tre temaer som særlig vesentlige for TOBB:

1. Ressursbruk og sirkulær økonomi
2. Berørte lokalsamfunn
3. Biologisk mangfold

Disse temaene vil være styrende for prioriteringene i vårt videre arbeid.

I 2026 vil TOBB fokusere på å etablere et solid data-grunnlag som gjør det mulig å følge utviklingen innen hvert av de identifiserte temaene. God datakvalitet er avgjørende for å kunne måle fremdrift, dokumentere resultater og sikre kontinuerlig forbedring. Parallelt vil vi bygge opp tydelige og robuste strukturer for rapportering av bærekraft i organisasjonen. Som en del av dette planlegger vi å etablere rapportering basert på VSME-rammeverket, som vil bidra til mer standardisert og transparent rapportering fremover.

Dette arbeidet markerer et viktig skritt i å systematisere TOBBs bærekraftsarbeid og sørge for at våre satsinger gir reell og målbar effekt over tid.

Regnskapet

Regnskapsprinsipper

TOBB har prosjektansvar ved bygging av nye boliger. Det gjennomføres derfor årlig en vurdering av prosjektporteføljen, herunder prosjektkostnader og forventet inntjening. Dersom det foreligger usikkerhet knyttet til om kostnadene har tilstrekkelig dekning i de planlagte prosjektene, foretas avskrivning av en forholdsmessig andel av disse kostnadene. Vurderingene bygger på en helhetsanalyse av fremdrift, markedssituasjon, kostnadsutvikling og reguleringsforhold.

Operasjonell risiko

Konsernets største operasjonelle risiko er knyttet til boligbygging og prosjektgjennomføring. Styret og ledelsen vurderer jevnlig risikoeksponeringen i den samlede prosjekt- og eiendomsporteføljen. Dette omfatter blant annet risiko for endringer i offentlige krav og reguleringer som kan påvirke etterspørsel, kostnadsnivå og fremdrift.

TOBB har etablerte styringssystemer som regulerer gjennomføring av prosjekter med hensyn til kvalitet, framdrift, kostnadseffektivitet og HMS. Det arbeides kontinuerlig med forbedringer, effektivisering og digitalisering av prosessene. Maskinlæring og robotiserte prosesser er tatt i bruk innen enkelte regnskapstjenester for å sikre økt presisjon og effektivitet.

Finansiell risiko

Konsernets kundemasse er bredt sammensatt, og styret har særlig oppmerksomhet på markedsrisiko knyttet til produksjon og salg av nye boliger. Konsernets lån er sikret med pant i fast eiendom og tomter, og deler av lånefinansieringen er bundet i fastrenteavtaler for å redusere eksponering mot renteendringer.

Konsernet er eksponert for risiko knyttet til:

- utviklingen i finans- og rentemarkedene
- svingninger i boligmarkedet
- politiske beslutninger som påvirker reguleringsprosesser

Likviditeten vurderes som tilfredsstillende og følges opp løpende mot definerte nøkkeltall. Fremdrift og byggestart for nye prosjekter tilpasses konsernets finansielle bæreevne. Rente- og kreditt-risiko vurderes som moderat, og konsernet har ingen valutarisiko. Den langsiktige gjelden er primært knyttet til konsernets eiendomsmasse og prosjekter under utvikling. Normalt igangsettes bygging først når 50–70 prosent av boligene er solgt, med bruk av fulltegningsforsikring ved lavere salgsgrad.

I et usikkert boligmarked har antallet usolgte boliger økt. Begrenset tilgang på finansiering hos kjøpere påvirker salgsvolumet og dermed TOBBs evne til å gjennomføre nye prosjekter. Virksomheten er dermed sensitiv for endringer i eiendomsmarkedet og i den generelle økonomiske situasjonen. TOBB har i tillegg finansielle plasseringer notert på Oslo Børs, men disse vurderes å representere lav risiko i forhold til konsernets samlede aktivitet.

Omdømmerisiko

TOBB er en veletablert og anerkjent aktør i Trøndelag, med en stor medlemsmasse og bred kontaktflate. For å opprettholde tillit til virksomheten og merkevaren investerer TOBB i langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og tydelig kommunikasjon. Løpende kvalitetsarbeid og etablerte rutiner for informasjonshåndtering bidrar til å redusere omdømmerisiko.



Politisk risiko

Forutsigbarhet i kommunale reguleringsprosesser er avgjørende for effektiv bolig- og byutvikling. TOBB opprettholder derfor en aktiv og konstruktiv dialog med relevante offentlige aktører. I den siste perioden har imidlertid økt politisk usikkerhet og manglende forutsigbarhet i reguleringsprosesser medført forsinkelser og ekstraordinære kostnader/tap for oss i enkelte utviklingsprosjekter. Dette har økonomiske konsekvenser for konsernet og medfører at enkelte tomteverdier må nedskrives i verdi. Situasjonen vurderes som meget uheldig for virksomheten og er et område styret følger tett.

Driftsøkonomi og disponering av årsresultatet

Det ordinære resultatet før skattekostnad for TOBB morselskapet viser et overskudd på kr 31 245 935.

Styret anbefaler at regnskapsmessig overskudd for morselskapet etter finans og skatt for 2025, på

kr 27 038 224 overføres til annen egenkapital.

Konsernet er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd på kr 6 105 919.

TOBB har i regnskapet for 2025 tatt noen større nedskrivninger i prosjektselskaper for å ta høyde for mulige ekstraordinære tap av tomteverdier som skyldes en større tvistesak om reguleringsstatus og mindre ordinære nedskrivninger av prosjektresultater i konsernet.

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

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

TOBBs tjenester

Boligforvaltning

TOBB er Trøndelags største boligforvalter, med en solid regional tilstedeværelse gjennom kontorer i Trondheim, Levanger, Steinkjer, Orkanger og Namsos. Vi leverer et bredt og helhetlig tjenestetilbud til boligselskaper, beboere og boligutviklere. Ved årsskiftet forvaltet TOBB mer enn 43 500 boliger fordelt på over 1 100 boligselskaper. Forvaltningsporteføljen har hatt en stabil og sunn utvikling, både gjennom nye boligprosjekter og ved at stadig flere etablerte boligselskaper velger TOBB som sin forretningsfører.

Som boligbyggelag tilbyr vi komplette og fremtidsrettede løsninger innen boligforvaltning, og vi videreutvikler kontinuerlig våre tjenester i takt med kundenes behov og forventninger. Vårt arbeid er preget av et sterkt fokus på økonomisk trygghet for både boligselskapene og beboerne, samtidig som vi jobber målrettet for å bevare og videreutvikle verdiene i boligene over tid.

For å gi styrene best mulig støtte kombinerer TOBB attraktive tilleggstjenester, solid faglig rådgivning og moderne teknologiske løsninger. Gjennom en bevisst balanse mellom personlig oppfølging og effektive selvbetjeningsløsninger gjør vi styrevervet enklere, tryggere og mer motiverende.

TOBB bistår også boligutviklere gjennom hele utviklingsløpet. Våre tjenester omfatter blant annet eiendomsutvikling og -organisering, etablering av hensiktsmessige eierstrukturer, stiftelse av borettslag og sameier, samt markedsføring gjennom TOBBs kanaler. Vi tilbyr skreddersydde løsninger som bidrar til effektive prosesser, god fremdrift og kostnadsbe-

sparelser, og som legger til rette for økt boligsalg, blant annet gjennom våre boligkjøpsmodeller.

Medlemsorganisasjonen

I 2025 meldte 3 093 nye medlemmer seg inn i TOBB. Samtidig valgte 1 566 medlemmer å avslutte medlemskapet, noe som ga en nettovækst på 1 527 medlemmer. Ved utgangen av året hadde TOBB 80 125 medlemmer.

For 2026 er ambisjonen å rekruttere 3 800 nye medlemmer og redusere antall utmeldinger til maksimalt 1 300. For å nå dette målet vil TOBB styrke sin posisjon som en attraktiv medlemsorganisasjon gjennom tydelig kommunikasjon, konkurransedyktige fordeler, aktiv utbygging og en synlig rolle i utviklingen av regionen.

Forkjøpsretten er en av TOBBs viktigste medlemsfordeler. Gjennom Storbysamarbeidet får medlemmene fortrinnsrett ved både kjøp og leie av boliger i store deler av landet. I 2025 ble forkjøpsretten brukt ved 15 prosent av boligomsetningen i tilknyttede boligselskaper. Det ble totalt registrert 7 122 forkjøpsretter, noe som viser at ordningen er godt kjent og hyppig benyttet.

I tillegg til boligrelaterte fordeler tilbyr TOBB et bredt fordelsprogram som gir verdi også for medlemmer som ikke er i boligmarkedet. Medlemmene får tilgang til gunstige tilbud innen bank, eiendomsmegling, forsikring, håndverkertjenester, byggevarer, tannhelse, sport og kultur. Dette styrker TOBB som medlemsorganisasjon og viser at medlemskapet har både nytte og verdi i hverdagen og de store livsvalgene.



Nybygging og tekniske tjenester

TOBB tilbyr sine medlemmer nye boliger og boligkonsepter gjennom egenutviklede prosjekter, partnerskap med samarbeidspartnere samt formidling av utvalgte prosjekter fra eksterne utbyggere.

Årene 2024 og 2025 har vært krevende for både TOBB og boligbransjen for øvrig. Markedet preges av høye entreprisekostnader, fortsatt relativt høyt rentenivå og økte levekostnader. I tillegg er ny kommuneplanens arealdel (KPA) for Trondheim kommune vedtatt, med skjerpede krav til boligutvikling. Flere av disse kravene gjør det mer krevende å oppnå nødvendig utnyttelsesgrad i våre prosjekter. Når byggekostnadene allerede er høye, vil ytterligere kostnadsdrivende tiltak forsterke utfordringene i et marked der mange boligkjøpere i større grad velger rimeligere bruktboliger fremfor nye, vedlikeholdsfrie boliger. Det er derfor avgjørende å redusere prisp-gapet mellom nye og brukte boliger.

TOBB arbeider for tiden med flere reguleringsprosjekter sentralt i Trondheim. I disse prosjektene legger vi stor vekt på gode og funksjonelle fellesarealer, som en sentral del av vår strategi for å styrke samfunnsøkonomiske hensyn og bidra til økt sosial bærekraft gjennom våre ulike boligmodeller.

I tillegg tilbyr TOBB et bredt spekter av tekniske tjenester til forvaltede boligselskaper. Per 2025 har om-

lag 200 boligselskaper etablert vedlikeholdsplaner, 310 har inngått avtale om HMS-system og rådgivning, og det er gjennomført vann- og/eller el-sjekk i over 1 200 leiligheter. TOBB har også bidratt i større rehabiliteringsprosjekter, herunder omfattende fasaderehabilitering av rundt 800 leiligheter og rørfornyning i om lag 700 leiligheter.

I forbindelse med utbyggingen på Overvik – hvor TOBB er medeier i deler av området – har eierselskapene besluttet å be om en rettslig avklaring av et prinsipielt spørsmål om rettssikkerheten for allerede vedtatte planer. Saken gjelder særlig prinsippet om forutsigbarhet til vedtatte utbyggingsplaner, og hvorvidt en politisk omkamp i ettertid kan endre rammene for et regulert og godkjent utbyggingsområde. For TOBB handler dette om grunnleggende hensyn som forutsigbarhet, likebehandling og rettssikkerhet, samt trygghet for at langsiktige investeringer kan realiseres i tråd med gjeldende reguleringer. En rettslig avklaring vil ikke bare være viktig for utviklingen på Overvik, men vil også ha betydning for fremtidige boligutviklingsprosjekter i hele landet. Saken reiser prinsipielle rettsspørsmål av stor betydning for boligbyggingen i Norge, og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har derfor varslet at de ønsker å opptre som partshjelp for TOBB i den videre behandlingen av saken.



Teknologiutvikling – FoU

TOBB har som mål å bidra aktivt til utviklingen av eiendomsbransjen. Derfor deltar vi i forsknings- og utviklingsarbeid (FoU-prosjekter) der vårt engasjement skal skape framtidig merverdi for våre medlemmer og kunder, samtidig som det gir vekstmuligheter for TOBB.

Et sentralt satsingsområde for oss som boligforvalter er utvikling og forbedring av systemer for strategisk forvaltning. Dette omfatter blant annet vurdering av tilstand og utviklingspotensial i den eksisterende bygningsmassen, et tema som går igjen i flere av våre prosjekter og samarbeid.

I 2025 har TOBB bidratt som veileder i flere studentprosjekter med temaer innen bygningsforvaltning. Vi er også en aktiv partner i Grønn Plattform-prosjektet VENDOM, som har fått midler til å utvikle god praksis og nye forretningsmodeller for ombruk av bygningsmaterialer.

Juridiske tjenester

TOBBs advokatkontor består av fem ansatte advokater, alle med spesialkompetanse innen eiendomsrett. Teamet arbeider i hovedsak med boligrett, kontraktsrett og entrepriserett, og er en viktig fagressurs for både organisasjonen og våre kunder.

Advokatene yter juridisk bistand til:

- styrer i borettslag og sameier som forvaltes av TOBB
- alle avdelinger i TOBB
- TOBBs utbyggingselskaper
- samarbeidspartnere

I tillegg til å håndtere konkrete juridiske saker, bidrar advokatkontoret aktivt til kompetanseutvikling. Dette inkluderer kurs og seminarer for ansatte i TOBB, og kurs for styremedlemmer i boligselskaper. Videre har advokatene faglige innlegg i TOBBs magasiner, nyhetsbrev og interne kanaler.

En nyvinning fra 2025 er TOBBs egen podcast om bolig; TOBBcast. Dette er en podcast hvor advokat Gard Lyng inviterer gjester til å snakke om ulike tema som er relevante for våre medlemmer. Podcasten ligger åpent tilgjengelig på Spotify, og i andre kanaler hvor man hører podcast.

I løpet av 2025 har TOBBs advokater prosedert 5 saker for domstolene. Våre kunder (borettslag og sameier) fikk fullt medhold i 4 av 5 saker.

Advokatkontoret er en del av TOBBs helhetlige tjenestetilbud, og understøtter vår posisjon som et komplett kompetansehus for bolig.

Organisasjon og arbeidsmiljø

Ved årsskiftet 2025/26 hadde TOBB-konsernet totalt 159 ansatte, hvorav 38 var ansatt i konsernets datterselskaper. Blant de ansatte i TOBB (morselskapet) er 62 prosent kvinner og 38 prosent menn. I datterselskapet TOBB Byggdrift AS er kjønnsfordelingen 34 prosent kvinner og 66 prosent menn. Totalt i konsernet utgjør kvinner 55 prosent og menn 45 prosent av arbeidsstyrken.

Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og arbeider aktivt for balanse og mangfold både ved valg av tillitsvalgte og ved rekruttering. I konsernledelsen er det 2 kvinner og 6 menn, mens mellomledernivået består av 5 kvinner og 2 menn. Daglig leder i datterselskapet TOBB Byggdrift AS er mann.

Gjennomsnittsalderen i morselskapet er 47 år, mens den i TOBB Byggdrift AS er 40 år.

Samlet lønn og sosiale kostnader var for TOBB konsern kr 153 040 707,-.

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

Totalt sykefravær i TOBB i 2025 var 5,18 prosent. Korttidsfraværet var på 1,76 prosent. Totalt sykefravær har hatt en nedgang på 0,57 prosentpoeng fra 2024 til 2025.

Arbeid med HMS og SHA (arbeidsforhold)

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

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

HMS i TOBB

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

HMS i boligselskaper

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

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

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

selv bør håndtere dette ansvaret.

Per utgangen av 2025 har 28 prosent av våre boligselskaper etablert BevarHMS for oppfølging av HMS-arbeidet.

HMS i egne prosjekter

TOBB har fremhevet FNs bærekraftsmål om anstendig arbeidsliv, og vårt arbeid med SHA skal bidra til dette. Vår visjon er null skader med fravær på våre byggeplasser. De to viktigste momentene for å ivareta dette er forankring gjennom hele TOBB (fra strategi, gjennom ledelse og ut til alle som arbeider i våre prosjekter). Videre krever dette også kontinuerlig utvikling av kompetanse. SHA er tema i driftsrapportene til styret. For mer utfyllende informasjon om TOBBs arbeid med HMS og øvrige relaterte forhold kan man finne dette på våre nettsider.

Likestilling og tiltak mot diskriminering

Rapport Likestillingsredegjørelse TOBB for 2025 er publisert på TOBBs hjemmeside – tobb.no.

Åpenhetsloven og aktsomhetsvurderinger

Konsernet arbeider aktivt, målrettet og systematisk for å oppfylle formålet med åpenhetsloven. I tillegg til å etablere gode rutiner og systemer for å håndtere innsyns- og informasjonskrav, pågår det et kontinuerlig arbeid med gjennomføring av aktsomhetsvurderinger i tråd med lovens krav.

Som en del av dette arbeidet utarbeider konsernet en offentlig redegjørelse som beskriver våre vurderinger, identifiserte risikoer og tiltak for å forebygge og begrense negative konsekvenser. Allmennheten har til enhver tid rett til å be om dokumentasjon etter åpenhetsloven.

Redegjørelsen publiseres på TOBBs nettsider og oppdateres årlig innen 30. juni, samt ved vesentlige endringer i risikobildet.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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



Samfunnsengasjement og etikk

Boligbyggelagets viktigste oppgave er å utvikle og forvalte gode og bærekraftige boliger for våre medlemmer – både sosialt og miljømessig. TOBB arbeider for trygge, inkluderende bomiljøer og legger til rette for gode møteplasser i nærmiljøet. Under vår årlige forvaltningskonferanse kårer vi Midt-Norges beste bomiljø og deler ut bomiljøpriser til boligselskaper og enkeltpersoner. TOBB støtter gjennom en rekke sponsorer bredde- og toppidrett og tiltak som styrker lokalsamfunnene. TOBBs støtteordning gir også lag og foreninger mulighet til å søke om midler til gode initiativer.

Som medlemsorganisasjon har TOBB et tydelig samfunnsoppdrag gjennom utvikling av boligkonsepter som gir medlemmene større handlingsrom. Vi samarbeider med offentlige aktører om tiltak som kan senke terskelen for å eie sin egen bolig. Ordningene «Leie før Eie», «Deleie» og livsløpskonsepter som Signaturhagen og Kompisbrygga, er eksempler på sosialt entreprenørskap som hjelper flere inn i boligmarkedet.

TOBB legger stor vekt på høye etiske standarder. Vi praktiserer etiske retningslinjer «Code of Conduct» som sikrer ryddige og transparente anbudsprosesser og bidrar til et seriøst prosjektmarked.

Styret

På TOBBs ordinære generalforsamling 14. mai 2025 ble Arne Øvereng gjenvalgt som styreleder. Catalina E. Barbu og May Eli Vatn Kristiansen ble gjenvalgt som styremedlemmer. Kjetil Hestad og Aslaug Mølmen ble gjenvalgt som hhv. 1. og 2. varamedlem. Øvrige medlemmer i styret er Lindis Burheim og Ottar Ness.

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

Styret har i løpet av 2025 hatt 8 styremøter og behandlet 62 saker.

Styret har i denne perioden hatt særskilt oppmerksomhet på markedssituasjonen for utvikling av nye boliger, samt den økonomiske utviklingen som påvirker rammebetingelsene for denne delen av virksomheten. Markedsutfordringer og kostnadsnivå har vært sentrale vurderingstemaer i styrets arbeid.

Videre har styret fulgt opp og videreført arbeidet innen TOBBs strategiske satsingsområder. Dette omfatter utviklingen av nye og relevante boligkonsepter, tiltak for å styrke lønnsomheten i kjernevirksomheten, videreføring av arbeidet med bærekraftig utvikling av forretningen, samt organisasjonsutvikling og digitalisering og automatisering av sentrale arbeidsprosesser. Styret vurderer disse områdene som avgjørende for å sikre TOBBs langsiktige konkurransekraft og robusthet.

Revisor

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



Arne Øvereng
Styreleder



Torbjørn Sotberg
Adm. direktør



Ottar Ness
Styremedlem



May Eli Vatn Kristiansen
Styremedlem



Lindis Burheim
Styremedlem



Catalina E. Barbu
Styremedlem



Mari S. Erlandsen
Styremedlem



Jens Tore Bitnes
Styremedlem

VEIEN VIDERE

En organisasjon med kraft og retning

Til tross for krevende markedsforhold i nyboligmarkedet står TOBB støtt. I 2026 handler arbeidet vårt om å videreutvikle en organisasjon som kombinerer sterke verdier, moderne teknologi og utviklingsorienterte medarbeidere.

Vi skal gjennomføre viktige forbedringer i våre digitale verktøy – både kjernesystemet for forvaltning og andre kundenære løsninger. Samtidig tar vi nye steg innen bruk av kunstig intelligens (KI) for å effektivisere interne prosesser og skape økt verdi for medlemmene og kundene.

Digitalisering innebærer endring. Nye systemer og arbeidsprosesser vil påvirke både organisasjonen og hvordan vi løser oppgavene våre. Derfor er organisasjonsutvikling et av våre viktigste satsingsområder. TOBB sin VerdiHåndbok skal være rettesnoren for hvordan vi møter kolleger, kunder og medlemmer – og for hvordan vi løser våre oppdrag.

Den 14. desember 2025 feiret TOBB 80 år. I hele denne perioden har vi vært en pådriver for å utvikle gode og tidsriktige løsninger i boligmarkedet i regionen. Dette samfunnsoppdraget står like sterkt i dag som da TOBB ble etablert. Det har aldri vært viktigere å finne smarte og kostnadseffektive måter å bygge boliger på, slik at flere kan realisere boligdrømmen. Vi må identifisere og fjerne unødvendige kostnader i bransjen, øke produktiviteten i alle ledd og utfordre det offentlige til å bidra med mer effektive og forutsigbare reguleringsprosesser. Skal vi lykkes, må vi sammen finne bedre løsninger for planlegging, gjennomføring og bygging.

I 2026 fortsetter vi arbeidet med å bygge en organisasjon som er smidig, kompetent og fremtidsrettet. Vi skal bruke teknologi for å styrke kvalitet og effektivitet – samtidig som den menneskelige dimensjonen, med nærhet, trygghet og god medlemsdialog, fortsatt skal stå i sentrum.

Trondheim, 22. april 2026

Arne Øvereng
Styreleder

Lindis Burheim
Styremedlem

Catalina E. Barbu
Styremedlem

May Eli Vatn Kristiansen
Styremedlem

Ottar Ness
Styremedlem

Mari S. Erlandsen
Styremedlem

Jens Tore Bitnes
Styremedlem

Torbjørn Sotberg
Adm. direktør

RESULTAT - KONSERN

Morselskap		KONSERN			
2025	2024	Note	2025	2024	
Driftsinntekter og driftskostnader					
163 828 059	146 555 888		204 869 463	183 341 712	
22 573 404	20 717 970		22 573 404	20 717 645	
7 295 515	58 112 574		7 295 515	58 112 574	
38 090 805	37 766 317		38 050 092	38 500 428	
-	399 458		247 227	618 270	
231 787 783	263 552 207	1	273 035 701	301 290 629	
Finansinntekter og finanskostnader					
3 766 746	1 599 639		12 103 180	9 145 596	
5 298 137	60 916 156		5 298 137	65 187 019	
128 615 122	119 983 623	2	153 040 707	141 180 861	
2 998 162	2 964 512	3	9 248 602	10 021 252	
57 981 182	57 806 597	2, 4	60 785 548	60 502 807	
198 659 348	243 270 527		240 476 174	286 037 534	
33 128 435	20 281 680		32 559 527	15 253 095	
Resultat av finansposter					
10 081 884	10 414 864		10 378 557	12 005 045	
-	-		-10 401 661	-5 993 382	
24 016 335	6 043 207		8 116 335	6 043 207	
2 127 703	313 710		2 128 428	315 714	
30 590 173	216 353	7	23 000 000	216 353	
6 546 047	9 136 851		8 428 661	11 176 868	
972 201	2 942		798 701	3 136	
-1 882 500	7 415 634		-22 005 704	974 227	
Ordinært resultat før skattekostnad					
31 245 935	27 697 314	5	10 553 823	16 227 323	
4 207 711	5 838 920	5	4 454 024	5 591 377	
27 038 224	21 858 394		6 099 799	10 635 946	
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
27 038 224	21 858 394	6	6 099 799	10 635 946	
-	-		-6 120	-23 954	
27 038 224	21 858 394		6 105 919	10 659 900	

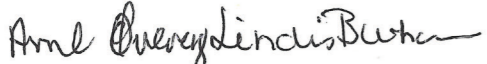



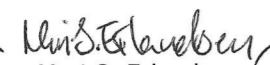
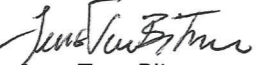
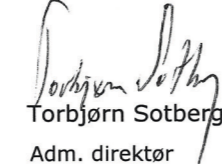
BALANSE - KONSERN

Morselskap		KONSERN			
2025	2024	Note	2025	2024	
Eiendeler					
Anleggsmidler					
11 018 221	7 505 107		12 112 028	9 978 329	
-	-		9 615 327	12 820 436	
11 018 221	7 505 107		21 727 355	22 798 765	
Varige driftsmidler					
28 225 992	14 146 662		59 774 895	57 963 184	
-	-		3 843 398	3 044 716	
17 551 826	15 797 222		17 636 435	15 849 788	
45 777 819	29 943 884		81 254 728	76 857 688	
Finansielle anleggsmidler					
38 304 395	43 035 566				
198 339 246	165 849 246		248 297 415	211 165 040	
67 784 891	71 951 020		67 784 891	71 981 020	
641 179	11 669 822			-	
159 766 810	163 583 169		159 818 800	163 890 159	
15 168 591	16 749 471		16 203 591	17 784 471	
480 005 112	472 838 294		492 104 697	464 820 690	
536 801 152	510 287 285		595 086 780	564 477 143	
Omløpsmidler					
50 115 020	79 621 981		55 204 463	83 224 785	
3 255 014	3 251 700		3 653 945	3 580 654	
53 370 034	82 873 681		58 858 408	86 805 439	
Fordringer					
22 003 303	15 067 053		21 878 722	17 437 434	
21 682 132	39 065 307		24 279 537	40 307 728	
43 685 435	54 132 360		46 158 259	57 745 162	
Investeringer					
6 201 440	5 012 447		6 201 440	5 012 447	
6 201 440	5 012 447		6 201 440	5 012 447	
77 705 869	90 914 958		85 123 478	97 252 141	
180 962 779	232 933 446		196 341 585	246 815 189	
717 763 930	743 220 731		791 428 368	811 292 333	

BALANSE - KONSERN

Morselskap			KONSERN		
2025	2024	Note	2025	2024	
Egenkapital og gjeld					
Innskutt egenkapital					
22 769 000	22 023 300	Andels og aksjekapital	8	22 769 000	22 023 300
22 769 000	22 023 300	Sum innskutt egenkapital		22 769 000	22 023 300
Opptjent egenkapital					
490 838 877	452 704 864	Annen egenkapital	6	517 646 384	511 308 458
490 838 877	452 704 864	Sum opptjent egenkapital		517 646 384	511 308 458
-	-	Minoritetsinteresser	6	-132 825	-126 705
513 607 877	474 728 164	Sum egenkapital	6	540 282 559	533 205 053
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
129 314	440 791	Andre avsetninger for forpliktelser	7	18 235 407	8 873 195
129 314	440 791	Sum avsetning for forpliktelser		18 235 407	8 873 195
Annen langsiktig gjeld					
93 910 027	94 060 000	Pantelån	13	120 910 027	123 060 000
-	33 073 394	Gjeld til selskap i samme konsern		-	-
13 871 730	23 756 616	Øvrig langsiktig gjeld	13	13 871 730	23 756 616
107 781 756	150 890 009	Sum annen langsiktig gjeld		134 781 756	146 816 616
Kortsiktig gjeld					
-	22 442 190	Konvertible lån		-	22 442 190
8 343 773	8 137 983	Leverandørgjeld		10 018 234	9 532 232
4 626 416	8 032 109	Betalbar skatt	6	6 587 723	8 759 033
11 504 585	11 339 371	Skyldig offentlige avgifter		13 538 559	13 295 671
71 770 209	67 210 113	Annen kortsiktig gjeld		67 984 130	68 368 343
96 244 984	117 161 766	Sum kortsiktig gjeld		98 128 646	122 397 469
204 156 053	268 492 567	Sum gjeld		251 145 809	278 087 280
717 763 930	743 220 731	Sum egenkapital og gjeld		791 428 368	811 292 333

Trondheim, 22. april 2026

		
Arne Øvereng	Lindis Burheim	Catalina E. Barbu
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
		
Ottar Ness	Mari S. Erlandsen	Jens Tore Bitnes
Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem
		
	Torbjørn Sotberg	
	Adm. direktør	

INDIREKTE KONTANTSTRØM

MOR		KONSERN	
2025	2024	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
31 245 935	27 697 314	Resultat før skattekostnad	10 553 823
-8 179 020	-5 304 521	Periodens betalte skatt	-8 759 033
188 500	-399 458	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	435 727
2 998 162	2 964 512	Ordinære avskrivninger	9 248 582
30 590 171	-	Nedskrivning anleggsmidler	23 000 000
29 503 647	34 991 495	Endring i varelager	27 947 031
-2 796 637	956 443	Endring i kundefordringer	-4 441 288
-46 698	-17 846 538	Endring i leverandørgjeld	486 002
-	-	Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	-
-	-	Effekt av valutakursendringer	-
-16 349 910	-18 209 245	Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	-3 810 026
3 311 940	49 581 821	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-4 742 436
70 466 090	74 431 823	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	49 918 382
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-	2 890 000	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	264 000
-7 282 097	-11 229 023	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-10 951 740
5 067 629	-	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	5 067 629
-23 415 000	-13 850 000	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-23 280 000
414 000	-	Innbetalinger på andre lånefordringer	-
-22 211 293	-	Utbetalinger på andre lånefordringer	-21 547 293
-	-	Innbetalinger ved salg av andre investeringer	-
-311 477	-4 856 685	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-311 477
-47 738 238	-27 045 708	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-50 758 881
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
-	6 000 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-
-	-	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-
-10 034 860	-2 908 156	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-12 034 860
-26 697 994	-24 303 915	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-
-	-	Netto endring i kassekreditt	-
745 700	744 050	Innbetaling av egenkapital	745 700
-	-1 294 488	Utbetaling av konsernbidrag	-
-35 987 154	-20 468 021	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-11 289 160
-	-	Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-
-13 259 302	26 918 094	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-12 129 659
90 914 958	63 996 866	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	97 252 141
77 705 868	90 914 960	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	85 123 478
			97 252 142

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet har fusjonert med følgende selskaper i 2025; Almaas Park AS, Lillebyen AS, Sveberg Panorama AS og Være Østre Utbyggingsselskap AS. Alle selskaper er 100 % eid datterselskaper, og fusjonen er regnskapsført til kontinuitet.

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 skjønsmessige 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.

Følgende datterselskaper er innarbeidet i konsernet:	
Krambugata 1 AS	100 %
Sanna Østre AS	100 %
TOBB Byggdrift AS	100 %
TOBB Boligbygg AS	100 %
CTM Eiendom AS	100 %
Hallstein BB2 utvikling AS	100 %
Gimsøya utvikling AS	100 %
TOBB hylle 3 AS	100 %
TOBB hylle 4 AS	100 %
TBN Boligrigg AS	100 %
Bjørkmyrtunet utvikling AS	80 %

Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden:	
Nidelven Utvikling AS	50,0 %
Eliløkken Eiendom AS	50,0 %
Saltnessand Utvikling AS	50,0 %
Klæbu Panorama utbygging AS	50,0 %
Nærøysund utvikling AS	50,0 %
TOBB Fosslia AS	50,0 %
Sjøsidan Hovde AS	50,0 %
Botngård Park AS	50,0 %
Levanger Brygge utbygging AS	50,0 %
Tress utvikling AS	40,0 %
TOBB Overvik 1 AS	50,0 %
TOBB Overvik 2 utbygging AS	50,0 %
Signaturhagen Stjørdal AS	50,0 %
Østbyen utvikling AS	33,3 %
TS Utbygging AS	50,0 %
Verdal utvikling AS	50,0 %
TOBB Energi AS	50,0 %
Charlottenlund lokalsenter AS	50,0 %
Munkvoll gård AS *)	7,9 %
Von Krogh invest AS	39 %
TF Boligutvikling AS	50,0 %
Bergslyst bolig AS	50,0 %
PlussPlan AS	50,0 %
Blekkan utvikling AS	25,0 %
Thams Eiendomsutvikling AS	35,0 %
Overvik Lokalsenter AS	25,0 %
Reinsholm Sør AS	50,0 %
Reppe bolig AS	50,0 %
Levanger Brygge AS	25,0 %
Systembygg AS	30,0 %

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

Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og konsern

Aksjene i datterselskaper, dvs selskaper 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.

Garantiarbeid

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

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 som driftskostnad. 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 tilfredsstiller kravene. TOBB har inngått en kollektiv innskuddsbasert pensjonsavtale for sine ansatte.

Inntekter

Inntektsføring i resultatregnskapet er oppdelt etter hovedlinjene som er spesifisert. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer i den perioden varen er levert eller tjenesten er utført. Inntektsføring av medlemskontingent skjer etter kontantprinsippet og

foretas når kontingenten er innbetalt på konto. Prosjektene behandles regnskapsmessig etter metoden for løpende avregning som beskrevet under prinsipper for anleggskontrakter. Renter og provisjoner tas inn i resultatregnskapet etter hvert som disse opptjenes som inntekter, eller påløper som kostnader, i tråd med de generelle regnskapsprinsippene i regnskapsloven.

Finansinvesteringer

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

Skattekostnaden

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrøm

Kontantstrømmen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige plasseringer.

Note 1 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde

MOR			KONSERN	
2025	2024		2025	2024
190 346 563	174 128 053	Drift, administrasjon og forvaltning av eiendom	231 596 791	211 866 475
12 623 376	62 152 724	Eiendomsutvikling	12 622 641	62 152 724
22 573 404	20 717 645	Medlem	22 573 404	20 717 645
6 244 440	6 553 785	Advokat	6 242 865	6 553 785
231 787 783	263 552 207	Sum salgsinntekter	273 035 701	301 290 629

Geografisk fordeling

MOR			KONSERN	
2025	2024		2025	2024
231 787 783	263 552 207	Norge	273 035 701	301 290 629
231 787 783	263 552 207	Sum salgsinntekter	273 035 701	301 290 629

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

Lønnskostnader

MOR			KONSERN	
2025	2024	Lønnskostnader	2025	2024
85 563 630	85 919 260	Lønninger	105 915 630	103 458 174
15 577 631	14 977 793	Arbeidsgiveravgift	18 549 849	17 598 690
8 659 841	5 980 265	Pensjonskostnader	9 395 880	6 889 766
18 814 019	12 827 699	Andre ytelser	19 179 348	13 234 231
128 615 121	119 705 017	Total	153 040 707	141 180 861
117,9	121,29	Antall årsverk	158,89	159,39

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer

MOR			KONSERN	
2025	2024	Godtgjørelse daglig leder	2025	2024
2 560 794	2 386 180	Lønn	3 638 875	3 329 293
254 455	186 615	Pensjonskostnader	410 642	246 091
96 662	104 256	Annen godtgjørelse	103 829	109 673
2 911 911	2 677 051	Total	4 153 346	3 685 057

Godtgjørelse styret

1 151 706	1 108 175	Honorar styret	1 151 706	1 108 175
------------------	------------------	-----------------------	------------------	------------------

Revisor

MOR			KONSERN	
2025	2024	Godtgjørelse revisor	2025	2024
545 000	547 210	Revisjonshonorar	720 063	695 894
84 460	4 425	Honorar andre tjenester	84 460	4 425
629 460	551 635	Total	804 523	700 319

Note 3 Anleggsmidler

MOR			
	Bygning og tomt	Driftsløse inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	17 682 624	27 168 661	44 851 285
+ Tilgang i året	14 864 254	3 967 842	18 832 096
- Avgang i året	-	-	-
= Anskaffelseskost 31.12.25	32 546 878	31 136 503	63 683 381
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01.25	3 535 963	11 371 439	14 907 402
+ Årets ordinære avskrivninger	784 924	2 213 238	2 998 162
= Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.25	4 320 887	13 584 677	17 905 564
Bokført verdi 01.01.25	14 146 661	15 797 222	29 943 883
+ Tilgang i året	14 864 254	3 967 842	18 832 096
- Årets avskrivning og nedskrivning	784 924	2 213 238	2 998 162
Bokført verdi 31.12.25	28 225 991	17 551 826	45 777 819
Avskrivningssatser lineære	0 -10%	10 -30 %	

KONSERN					
	Bygning og tomt	Driftsløse inventar ol	Maskiner, transportmidler	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	74 924 396	27 599 894	9 956 551	23 159 877	135 640 718
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	15 488 286	4 045 373	2 494 270	-	22 027 929
- Avgang i året	-	-	304 000	-	304 000
= Anskaffelseskost 31.12.25	90 412 682	31 645 267	12 146 821	23 159 877	157 364 647
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.25	16 961 214	11 750 106	6 912 435	10 339 441	45 963 196
+ Årets ordinære avskrivninger	2 110 701	2 258 726	1 674 065	3 205 109	9 248 601
+ Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.25	19 071 915	14 008 832	8 586 500	13 544 550	55 211 797
Bokført verdi 01.01.25	57 963 184	15 849 787	3 044 716	12 820 436	89 678 123
+ Tilgang i året	15 472 411	4 045 373	2 494 270	-	22 012 054
- Avgang i året	11 550 000	-	304 000	-	11 854 000
- Årets avskrivning og nedskrivning	2 110 701	2 258 726	1 674 065	3 205 109	9 248 601
Bokført verdi 31.12.25	59 774 894	17 636 434	3 843 398	9 615 327	90 870 053
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
2026	58 508	2026	149 112
2027	44 782	2027	67 026
2028	497 442	2028	497 422
	600 732		713 560

Note 5 Skatt

MOR			KONSERN	
2025	2024	Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:				
6 166 416	8 032 109	Betalbar skatt	6 587 723	8 738 503
		For mye/lite avsatt tidligere år		41 342
-1 958 725	-2 193 189	Endring i utsatt skattefordel	-2 133 699	-3 208 998
4 207 691	5 838 920	Skattekostnad ordinært resultat	4 454 024	5 570 847
Skattepliktig inntekt:				
31 245 935	27 697 314	Ordinært resultat før skatt	10 553 823	16 227 323
-16 700 000	-5 725 033	Permanente forskjeller	-16 693 508	-5 719 061
15 968 698	9 969 040	Endring i midlertidige forskjeller	16 525 243	10 841 445
-	-	- Mottatt konsernbidrag		
-7 000 000	-	- Avgitt konsernbidrag		
-7 051 379	-	- Anvendelse av fremførbart underskudd	-14 084 653	-238 794
16 463 254	31 941 321	Skattepliktig inntekt	-3 699 095	21 110 913
Betalbar skatt i balansen:				
6 166 416	8 032 109	Betalbar skatt på årets resultat	6 587 723	8 738 503
-1 540 000		Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
4 626 416	8 032 109	Sum betalbar skatt i balansen	6 587 723	8 738 503
Beregning av effektiv skattesats:				
31 245 935	27 697 314	Resultat før skatt	10 553 823	16 227 323
6 874 106	6 093 409	Beregnet skatt av resultat før skatt	2 322 061	6 112 555
-3 674 000	-1 259 507	Skatteeffekt av permanente forskjeller	-3 674 000	-1 259 507
3 200 106	4 833 902	Sum	-1 351 939	4 853 048
10,2 %	17,5 %	Effektiv skattesats	-12,8 %	29,9 %

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

2025	2024	Endring	Varige driftsmidler	2025	2024	Endring
2 570 791	1 880 130	690 661	Varige driftsmidler	2 870 664	2 801 177	-69 487
-7 708 151	-12 185 026	4 476 875	Varebeholdning	-11 964 760	-16 471 300	-4 506 540
-33 312 915	-12 254 453	-21 058 462	Fordringer	-33 312 915	-12 254 453	21 058 462
-1 391 207	-1 774 209	383 002	Gevinst – og tapskonto	-1 531 063	-1 739 009	-207 946
-10 241 340	-9 780 567	-460 773	Avsetninger mv	-10 241 340	-10 028 692	212 648
-50 082 822	-34 114 125	-15 968 697	Sum	-54 179 414	-37 692 277	16 487 137
	-	-	Akkumulert fremførbart underskudd	-2 860 337	-15 190 809	-12 330 472
	-	-	Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 985 078	7 527 045	5 541 967
-50 082 822	-34 114 125	15 968 697	Grunnlag for utsatt skattefordel	-55 054 673	-45 356 041	9 698 632
-11 018 221	-7 505 108	3 513 113	Utsatt skattefordel (22 %)	12 112 028	9 978 329	-2 133 699

Note 6 Egenkapital

MOR	Andelskapital	Annen egenkapital	Annen innskutt egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2024	22 023 300	452 704 864	-	474 728 164
Endring andelskapital	745 700	-	-	745 700
Endring grunnet fusjoner	-	-	11 095 790	11 095 790
Årets resultat	-	27 038 224	-	27 038 224
Egenkapital pr. 31.12.2025	22 769 000	479 743 088		513 607 878

Antall andeler pr. 31.12. er 80 125

KONSERN	Andelskapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2024	22 023 300	511 308 458	-126 705	533 205 053
Endring andelskapital	745 700	-	-	745 700
Endring minoritet	-	-	-6 120	-6 120
Endringer tilgang/avgang datterselskap	-	238 127	-	238 127
Årets resultat	-	6 099 799	-	6 099 799
Egenkapital pr. 31.12.2025	22 769 000	517 646 384	-132 825	540 282 559

Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap mv

MOR	Selskapets andels-/ aksjekapital	Forretnings-kontor	Eierandel-stemmerett	Resultat	Bokført egen-kapital pr. 31.12.	Bokført verdi pr. 31.12.
Krambugata 1 AS	4 000 000	Trondheim	100 %	141 778	4 224 522	4 701 265
Sanna Østre AS	400 000	Trondheim	100 %	-161 766	-3 303 958	846 642
TOBB Byggedrift AS	1 500 000	Trondheim	100 %	1 056 525	8 420 358	8 668 487
TOBB Boligbygg AS	81 000	Trondheim	100 %	1 582 292	9 145 318	6 499 000
CTM Eiendom AS	330 000	Trondheim	100 %	-137 764	1 127 013	17 414 000
Hallstein BB2 utvikling AS	30 000	Trondheim	100 %	-170	29 830	30 000
Gimsøya utvikling AS	30 000	Trondheim	100 %	-170	29 830	30 000
TOBB hylle 3	30 000	Trondheim	100 %	-170	29 830	30 000
TOBB hylle 4	30 000	Trondheim	100 %	-170	29 830	30 000
TBN Boligrigg AS	30 000	Trondheim	100 %	-2 398	-1 064 511	15 000
Bjørkmyrtunet utvikling AS	50 000	Trondheim	80 %	-30 599	-664 125	40 000
Sum eierandeler TOBB				2 477 987	18 668 062	38 264 394

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

Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap mv

MOR						
Tilknyttede selskap	Selskapets andels- /aksjekapital	Forretnings- kontor	Eierandel - stemmerett	Resultat	Bokført egenka- pital pr. 31.12.	Bokført ver- di pr. 31.12.
Nidelven Utvikling AS	400 000	Trondheim	50 %	-293 209	87 151 660	30 489 677
Eliløkken Eiendom AS	1 659 000	Trondheim	50 %	-33 817	-7 915 065	4 205 000
Saltnessand Utbygging AS	100 000	Trondheim	50 %	-3 537 619	-1 193 966	1 170 000
Klæbu Panorama Utbygging AS	100 000	Trondheim	50 %	-8 144 664	-9 095 533	521 698
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	360 000	Nærøysund	50 %	-124 941	10 497 492	21 080 000
TOBB Fosslia AS	100 000	Trondheim	50 %	-4 914 313	-11 708 713	53 000
Sjøsidan Hovde AS	4 400 000	Trondheim	50 %	-1 164 784	2 561 747	2 200 000
Botngård Park AS	2 200 000	Trondheim	50 %	-5 136	2 080 324	1 100 000
Levanger Brygge Utbygging AS	2 422 000	Trondheim	50 %	2 906 234	45 781 574	4 250 000
Tress Utvikling AS	60 000	Trondheim	40 %	37 311	22 115 676	6 312 000
TOBB Overvik 1 AS	45 000	Trondheim	50 %	-282 679	-979 120	515 000
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	30 000	Trondheim	50 %	-653 628	4 719 952	15 000
Signaturhagen Stjørdal	5 930 000	Oslo	50 %	-14 182 603	38 698 680	17 265 000
Østbyen Utvikling AS	240 000	Oslo	33 %	37 202 622	225 466 075	59 110 000
TS Utbygging AS	30 000	Trondheim	50 %	-692 046	-576 113	15 000
Verdal utvikling AS	30 000	Verdal	50 %	-89 091	-169 734	1 353 705
TOBB Energi AS	30 000	Trondheim	50 %	-1 262 614	-2 247 857	15 000
Charlottenlund lokalsenter AS	100 000	Trondheim	50 %	-95 063	17 445 454	9 220 000
Munkvoll gård AS	128 241	Trondheim	8 %	-269 492	6 793 894	900 000
Von Krogh Invest AS	172 342	Trondheim	39 %	-409 529	8 461 182	3 900 000
TF Boligutvikling AS	30 000	Stjørdal	50 %	-7 465 705	-16 896 238	15 000
Bergslyst bolig AS	30 000	Trondheim	50 %	-159 588	-177 525	8 550 000
PlussPlan AS	100 000	Tromsø	50 %	-279 050	739 486	53 290
Blekkkan Utvikling AS	10 000 000	Trondheim	25 %	-	-	1 500 000
Thams Eiendomsutvikling AS	10 208 000	Orkanger	35 %	-	-	10 460 775
Overvik Lokalsenter AS	20 000 000	Trondheim	25 %	-	-	10 180 102
Reinsholm Sør AS	50 000	Trondheim	50 %	-	-	25 000
Reppe Bolig AS	30 000	Trondheim	50 %	-	-	15 000
Levanger Brygge AS	100 000	Stjørdal	25 %	-9 339	258 594	100 000
Systembygg AS	12 500 000	Trondheim	30 %	-	-	3 750 000
Sum eierandeler i TOBB						198 339 247

Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap mv

KONSERN							
Tilknyttede selskap	Anskaffelses- kostnad	Egenkapital ved anskaffelse	Inngående balanse 1.1./ kjøp 2024	Eier- andel	Resultat andel	Utbytte/ nedskriv- ing/kapital- endring	Utgående balanse 31.12.
Nidelven Utvikling AS	500 000	1 000 000	41 232 435	50 %	-146 605	2 500 000	43 585 830
Eliløkken Eiendom AS	4 205 000	1 659 000	-425 184	50 %	-16 909	-	-442 092
Saltnessand Utbygging AS	1 170 000	100 000	2 863 741	50 %	-1 768 810	-	1 094 932
Klæbu Panorama Utbygging AS	50 000	-41 802	1 266 521	50 %	-4 072 332	-	-2 805 811
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	21 080 000	17 043 011	21 035 453	50 %	-62 471	-	20 972 983
TOBB Fosslia AS	53 000	100 000	-3 397 199	50 %	-2 457 157	-	-5 854 356
Sjøsidan Hovde AS	4 000 000	8 000 000	1 871 269	50 %	-582 392	-	1 288 877
Botngård Park AS	1 100 000	2 200 000	1 050 731	50 %	-2 568	-	1 048 163
Levanger Brygge Utbygging AS	4 250 000	-3 362 822	26 105 043	50 %	1 453 117	-	27 558 160
Tress Utvikling AS	6 312 000	6 312 000	6 338 146	40 %	14 924	-	6 353 070
TOBB Overvik 1 AS	15 000	30 000	-337 168	50 %	-141 340	-	-478 507
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	15 000	30 000	5 191 388	50 %	-326 814	-2 500 000	2 364 574
Signaturhagen Stjørdal	15 000	30 000	24 038 863	50 %	-7 091 302	2 500 000	19 447 562
Østbyen Utvikling AS	10 000	30 000	45 792 319	33 %	12 387 474	16 100 000	74 279 793
TS Utbygging AS	15 000	30 000	57 967	50 %	-346 023	-	-288 056
Verdal utvikling AS	1 353 705	30 000	1 320 561	50 %	-44 546	-	1 276 016
TOBB Energi AS	15 000	30 000	-492 622	50 %	-631 307	-	-1 123 929
Charlottenlund lokalsenter AS	50 000	100 000	-399 742	50 %	-47 532	9 170 000	8 722 727
Munkvoll gård AS	900 000	10 110 138	474 519	8 %	-21 290	-	453 229
Von Krogh Invest AS	3 900 000	-79 717	3 369 024	39 %	-161 354	-	3 207 670
TF Boligutvikling AS	15 000	149 901	-2 551 703	50 %	-3 732 853	-	-6 284 555
Bergslyst bolig AS	8 550 000	-17 937		50 %	-79 794	-	8470206
PlussPlan AS	53 290	100 000	357 115	50 %	-139 525	-	217 590
Blekkkan Utvikling AS	1 500 000	6 000 000	-794 794	25 %	-	-	-794 794
Thams Eiendomsutvikling AS	2 363 636	5 194 804	7 676 586	35 %	-	-	7 676 586
Overvik Lokalsenter AS	4 980 102	20 060 311	16 442 236	25 %	-2 500 000	-	13 942 236
Reinsholm Sør AS	25 000	25 000	2 538 005	50 %	-	-	2 538 005
Reppe Bolig AS	15 000	30 000	-33 994	50 %	-	-	-33 994
Levanger Brygge AS	100 000	400 000	41 545	25 %	-2 335	-	39 210
Systembygg AS	1 800 000	2 736 000	1 800 000	30 %	-	1 950 000	3 750 000
Gulvfag Norge AS	10 000	40 000	10 000	25 %	-	-	10 000
Sum eierandel tilknyttede selskap			202 732 638		-10 519 739		230 191 322

Negative andeler er presentert på linjen for avsetning og forpliktelser

*) Selskapet har investert i og lånt ut penger til selskapet omfattet av rettssaken på Overvik som nevnt i årsrapporten. Det er gjort nedskrivninger av disse på samlet 20 MNOK etter beste estimat, basert på en forsiktig vurdering. Det opplyses samtidig om at samlet investering utgjør omkring 34 MNOK.

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

Kortsiktig plassering	Selskapets andels-/aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler-/aksjer	TOBBs eierandel	Resultatført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12.
DNB ASA	16 287 990 000	1 628 799 000	10	0,001 %	1 188 993	6 201 440
Sum					1 188 993	6 201 440

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	778 000	156	-	20,1%	-	12 495 931
B aksjer	193 213 000	33 214	-	17,2%	-	21 285 710
Oreid Eiendom AS	100 000	1 000	-	10 %	-	2 500 000
Prora Boligprosjekter AS	30 000	90	-	10 %	-	-
Andre aksjer	-	-	-	-	-	3 961
Sentrumsforeningen	-	-	-	-	-	3 000
Andeler i Harmoni Uståsen	-	-	-	-	-	10 000
Andeler i Lykketunet	-	-	-	-	-	10 000
Andeler i Kløvertunet	-	-	-	-	-	10 000
Andeler i Være Østre	-	-	-	-	-	30 000
Yippi Invest AS	10 869 500	108 695 000	-	18 %	-	23 000 000
Sum						67 784 892

Note 9 Fordringer med forfall senere enn ett år

MOR			KONSERN	
2025	2024		2025	2024
10 496 933	32 360 765	Lån til tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	10 548 923	32 412 755
149 269 877	131 222 404	Ansvarlig lån til tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	149 269 877	131 477 404
15 168 591	16 749 471	Andre langsiktige fordringer	16 203 591	17 784 471
174 935 401	180 332 640	Sum langsiktige fordringer	176 022 391	181 674 630

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

MOR	2025	2024
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	641 179	11 669 822
Lån til foretak i samme konsern, TS og FKV	159 766 810	163 583 169
Kundefordringer konsern	2 612 725	45 016
Andre langsiktige fordringer konsern, TS og FKV	15 168 591	16 749 471
Sum	178 189 305	192 047 478

Gjeld	2025	2024
Lån fra foretak i samme konsern	-	33 073 394
Leverandørgjeld innen konsern	-	3 750
Annen kortsiktig gjeld konsern	8 516 394	1 517 433
Sum	8 516 394	34 587 077

Note 11 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 som driftskostnad.

MOR			KONSERN	
2025	2024		2025	2024
50 115 020	79 621 981	Prosjekt inkl tomt	55 204 463	83 224 785
3 255 014	3 251 700	Varelager (usolgte leiligheter)	3 653 945	3 580 654

Note 12 Bankinnskudd - Bundne midler

MOR			KONSERN	
2025	2024		2025	2024
4 641 914	5 460 145	Skattetrekkmidler	5 811 522	6 272 584
		Av saldoen utgjør bundne skattetrekkmidler		
2025	2024	Bankinnskudd klientmidler	2025	2024
2 776 690	2 215 222	Klientmidler innbetaling IN ordning	2 776 690	2 215 222

Note 13 Langsiktig gjeld/pantestillelser og garantier

MOR				
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2025 Bokført verdi	2025 Gjeld etter 5 år	2024 Bokført verdi	2024 Gjeld etter 5 år
Pantelån	93 910 027	-	94 060 000	39 863 953
Annen langsiktig gjeld	13 871 730	1 436 932	23 756 616	1 436 932
SUM	107 781 756	1 436 932	117 816 616	41 300 885

Konsern				
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2025 Bokført verdi	2025 Gjeld etter 5 år	2024 Bokført verdi	2024 Gjeld etter 5 år
Pantelån	120 910 027	14 500 000	123 060 000	19 500 000
Annen langsiktig gjeld	13 871 730	1 436 932	23 756 616	1 436 932
SUM	134 781 756	15 936 932	146 816 616	20 936 932

MOR			
Pantestillelser	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	93 910 027	Boliger og tomter	23 350 940
		Prosjekt under utførelse	50 115 020
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	80 190 000
Sum sikret			153 655 961

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

Konsern			
Pantestillelser	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	120 910 027	Boliger, tomter og bygginger	52 868 719
		Prosjekt under utførelse	58 858 408
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	80 190 000
Sum sikret			191 917 127

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

Nøkkeltall

Nøkkeltall MOR		2025	2024	2023	2022	2021
Likviditet	Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	1,9	1,6	1,2	1,9	3,1
Egenkapital i % av totalkapital	Egenkapital/totalkapital	72 %	64 %	62 %	61 %	69 %
Arbeidskapital i % av totalkapital	Arbeidskapital/totalkapital	12 %	16 %	13 %	19 %	18 %
Brutto driftsmargin	Driftsresultat/driftsinntekter	14 %	11 %	12 %	7 %	11 %
Driftsinntekter pr. lønnskroner	Driftsinntekter/lønn+sos.kost+andre	1,7	1,7	1,8	1,6	1,7
Driftsinntekt pr. årsverk	Driftsinntekt/årsverk	1 902 477	1 697 848	1 640 234	1 429 065	1 470 180
Driftsinntekter pr. driftskrone	Driftsinntekter/driftskostnader	1,16	1,13	1,14	1,08	1,12
Personalkostnader pr. årsverk	Lønn+sos.kost+andre/årsverk	1 094 101	991 600	920 286	868 998	841 955
	Antall årsverk snitt	118	121	123	129	120

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget TOBB

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbyggelaget TOBB som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 27 038 224 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 6 099 799 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 22. april 2026

E.K. Revisjon AS

Roger Bonaunet
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

TOBB