



Nøkkelen til mer plass

Nøkkelen til din første leilighet



Tillverkad av enbart Returfibe

Nøkkeltall

- 69 700 medlemmer
- TOBB fikk et resultat på 32 millioner kroner
- TOBBs egenkapital, 388 millioner kroner
- Ferdigstilt 160 nye boliger
- 700 boliger rehabilitert
- Forvaltning for 37 000 boliger
- TOBB har tomtereserver for ca 8 000 boliger
- 11 % av de tilknyttede TOBB-boligene ble tatt på forkjøpsrett
- TOBB konsern hadde 141 ansatte

INNHold

| | |
|----------------------------------|----|
| Forord | 5 |
| STYRETS ÅRSBERETNING 2020 | |
| Konsernet TOBB | 7 |
| Virksomheten | 7 |
| Regnskapet | 9 |
| TOBBs tjenester | 11 |
| Organisasjon og arbeidsmiljø | 13 |
| Bærekraft og miljø | 15 |
| Samfunnsengasjement og etikk | 15 |
| Styret | 15 |
| Revisor | 15 |
| Veien videre | 15 |
| TOBBs REGNSKAP FOR 2020 | |
| Resultatregnskap | 19 |
| Balanse | 20 |
| Kontantstrømoppstilling | 22 |
| Regnskapsprinsipper | 23 |
| Noter til regnskapet | 24 |
| Nøkkeltall | 32 |
| Revisjonsberetning | 33 |

A woman with short blonde hair and black-rimmed glasses is sitting at a wooden desk. She is smiling and resting her chin on her hand. On the desk in front of her is a laptop, a notebook, a pen, a smartphone, a glass of water, and a mug. A black desk lamp is positioned above her. The background shows a white door and a brick wall.

Nøkkelen til enkelt styrearbeid

Nøkkelen til den første boligen

Vårt viktigste samfunnsoppdrag er å bygge og forvalte boliger for våre 70 000 medlemmer. Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for å leve et godt liv – og det gjelder for alle - uavhengig av størrelsen på lommeboka.

Et boligmarked for flere

Som Midt-Norges ledende boligbyggelag er vi bevisst vår rolle i boligmarkedet. Vi er opptatt av at unge og nyetablerte skal ha muligheten til å komme inn på boligmarkedet. Tradisjonelt er dette en lang vei å gå for mange med egenkapitalkrav på 15 % av boligens verdi, og for å gi flere muligheten er det avgjørende at vi som boligbyggelag evner å tenke nytt.

«Leie for eie» og «TOBB boliggaranti» er konsept som gjør det enklere å kjøpe egen bolig – spesielt for unge og nyetablerte som skal inn på boligmarkedet for første gang. Vi er stolte av å ha vært først ute på markedet med disse konseptene – og det er gledelig å se at flere boligutviklere følger trenden og bruker slike konsepter. Sammen gjør vi boligmarkedet mer tilgjengelig!

Bærekraftig boform

I TOBB er vi opptatt av bærekraft og utvikling – ikke fordi vi må, men fordi hele vår forretningsidé er tuftet på en boform som er bærekraftig. Mennesker som bor sammen og deler på ulike felles funksjoner er en bærekraftig boform. Mange hevder denne måten å bo på er utdatert, og ikke relevant i dag hvor økonomien blomstrer. Samtidig ser vi at delingsøkonomien er på vei opp, og begreper som «Co-living» er i vinden som aldri før. I storbyer som London, København og Paris dukker det opp stadig nye konsepter der man bor sammen og deler på felles funksjoner. Morgendagens boligkjøpere har andre preferanser enn dagens boligkjøpere, og vi skal møte denne utviklingen på en bærekraftig måte i årene som kommer.



Et TOBB-medlemskap betyr noe

70 000 medlemmer er et viktig tall for oss. Det sier noe om at vi som boligsamvirke fortsatt er relevant og viktig for folk i regionen. Når folk skal inn på boligmarkedet – eller allerede er der, så er det en ekstra fordel å være TOBB-medlem. 11 % av boligene som ble omsatt i 2020 benyttet medlemmene seg av forkjøpsretten, dvs. i 120 av 1108 omsetninger.

2020 var et godt år for TOBB, og vi har styrket virksomheten for å kunne bygge flere boliger og sikre en trygg og god forvaltning for våre kunder.

Videre i denne beretningen kan dere lese om status og resultater innenfor de ulike forretningsområdene.

Torbjørn Sotberg
Adm. direktør

Nøkkelen til trivsel



STYRETS ÅRSBERETNING 2020

KONSERNET TOBB

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

- TOBB Byggdrift AS
- Krabugata 1 AS
- Prosjektselskaper for boligutvikling (se note 1 i regnskapet)

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

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

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

TOBBs driftsorganisasjon består av følgende forretningsområder:

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

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 75 år i 2020

14. desember 1945 ble TOBB stiftet som et resultat av et initiativ fra Trøndelag faglige samorganisasjon (LO). Følgende formålsparagraf ble vedtatt:

«Laget har til formål gjennom oppsamling av sparemidler blant lagets medlemmer og gjennom opptaing av lån å skaffe midler for å administrere anskaffelsen og driften av boliger i Trondheim og omegn og å ta del i annen virksomhet som henger sammen med dette.»

Mye er endret siden 1945, både i TOBB og samfunnet for øvrig, men hovedintensjonen i datidens formålsparagraf er

fortsatt gjeldende for driften av TOBB. Vi skal skaffe boliger til våre medlemmer, forvalte de og i tillegg delta i øvrig virksomhet som direkte eller indirekte kommer medlemmene til gode.

På grunn av situasjonen med Covid-19, var det ikke mulig å gjennomføre planlagt jubileumsarrangement. Arrangementet er utsatt og vil bli gjennomført når situasjonen tilsier at vi kan gjøre dette.

Covid-19 – 2020 et år preget av global pandemi

2020 har vært et svært annerledes år som har blitt preget av den globale pandemien forårsaket av Covid-19 viruset. Da nedstengningen av Norge ble et faktum 12. mars 2020, ble det beskrevet flere scenarier for hvordan dette ville påvirke driften av TOBB. Noe redusert aktivitet har vi merket, men TOBB har justert aktiviteten slik at de store konsekvensene ikke har inntruffet. TOBB har ikke hatt behov for å permittere noen av våre ansatte, og dette har blitt veldig godt mottatt. Vi har benyttet ledig kapasitet til å planlegge for fremtiden og også gjennomført tiltak som skal ytterligere forberede oss til å møte hverdagen på den andre siden av krisa.

Vi har tilpasset oss retningslinjene i forhold til smittevern og en del av virksomheten har vært utført via hjemmekontorer. Gode digitale løsninger har bidratt til at virksomheten ikke har blitt påvirket nevneverdig og at vi også har greid å opprettholde et godt arbeidsmiljø selv med ganske strenge smitteverntiltak. Gjennom hele året har det vært tett dialog med de ansattes organisasjoner og verneombud for å løse dette på en best mulig måte. Sammen har vi kommet frem til pragmatiske og fleksible løsninger.

TOBB har hatt et smittetilfelle, men dette førte ikke til ytterligere smittede i organisasjonen. Vi var raskt ute med å definere hvem som hadde vært nærkontakter og isolerte disse fra arbeidsmiljøet.

En sterkere merkevare

I kommende strategiperiode skal TOBB fokusere 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 egen regi og i samarbeid med solide partnere. TOBB skal ta nødvendige miljøhensyn og opptre etisk forsvarlig i både planlegging og bygging. Vi skal videre tilby tekniske tjenester som sikrer kostnadseffektivt vedlikehold og forvaltning av boligmassen. TOBB skal være forretningsfører alle ønsker å benytte ut fra kombinasjonen av kvalitet og pris.

TOBB skal styrke sin posisjon i regionen gjennom å tilby

A photograph of a man and a woman smiling and laughing together outdoors. The man, with a beard and a red shirt, is holding a green beer bottle and a white paper tray filled with food, including ribs and carrots. The woman, with blonde hair in a bun and a white shirt, is looking at him. A dog is visible in the foreground, slightly out of focus. The background shows a grassy area with trees and a blurred light effect.

**Nøkkelen til
et godt bomiljø**

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

Utvikling av boligmarkedet

Samarbeidet med de regionale boligbyggelagene i universitetsbyene Oslo, Stavanger, Bergen, Bodø og Tromsø gir våre medlemmer fortrinnsrett til boliger også i disse byene. Dette nasjonale samarbeidet, som koordineres via selskapet Storbybolig AS, gir medlemmene i TOBB forkjøpsrett til om lag 92 000 boliger i tillegg til en rekke utleieboliger.

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

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

REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

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

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

De viktigste interne kontrolltiltakene er organisering av virksomheten, intern opplæring og kunnskapsdeling, etablerte prosedyrer, fullmaktstruktur og løpende prosjektoppfølgning. Beslutningsprosesser for kjøp av tomteområder, igangsetting av salg og bygging er formalisert og iverksatt. 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 daglige regnskapstjenester.

Finansiell risiko

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

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

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

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

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

Omdømmerisiko

TOBB er en anerkjent og godt etablert merkevare i Trøndelag. TOBB har en stor medlemsmasse og kundegruppe, og en bred kontaktflate lokalt. Det satses bevisst på langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og kommunikasjon med omverdenen som ledd i å opprettholde tilliten til virksomheten, merkevaren og produktene. Det løpende kvalitetsarbeidet er sentralt for å redusere omdømmerisiko. Det er etablert prosedyrer og rutiner for informasjonshåndtering.

Politisk risiko

Kommunal forutsigbarhet har alltid vært en viktig faktor for byutvikling. Gjennom 76 år har TOBB tilstrebet et godt forhold til både administrativt og politisk nivå i Trondheim kommune, spesielt ved utvikling av store områder i Trondheim. Gjennom 2020 har TOBB opplevd at den politiske situasjonen med manglende forutsigbarhet har vanskelig-

**Nøkkelen til gode
medlemsfordeler**



gjort fremdrift i noen av våre prosjekter. Det er ennå uavklart om dette vil føre til konsekvenser for de gjeldende prosjektene.

Driftsøkonomi og disponering av årsresultatet

Driftsresultatet etter finans og før skatt for TOBB morselskapet viser et overskudd på kr 32 168 239.

Styret anbefaler at regnskapsmessig overskudd for morselskapet etter finans og skatt for 2020, på kr 26 736 599 overføres til annen egenkapital.

Konsernet er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd før skatt på kr 67 089 306.

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Spredningen av viruset Covid-19 har medført en ekstraordinær situasjon i Norge og internasjonalt. Denne situasjonen og dagens tiltak for å begrense spredning av viruset, som det offisielle Norge har satt i gang, er absolutt alvorlige og har massiv effekt på norsk arbeidsliv og økonomi – og rammer oss alle på ulik vis, også vår virksomhet i TOBB.

TOBB har bygd opp en soliditet og har en type virksomhet som gjør at vi skal klare oss gjennom de utfordringene som denne influensaepidemien (Covid-19) medfører, og det bekreftes herved at forutsetningene om fortsatt drift for morselskapet er til stede.

TOBBS TJENESTER

Nybygging og tekniske tjenester

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

I 2020 var det innflytting i boligprosjektene Vestre Havn i Namsos og Levanger Brygge.

I tillegg til dette har TOBB hatt mange prosjekter i salg og under bygging.

I 2021 har TOBB flere prosjekter som er under oppføring, og som skal flyttes inn i løpet av året. Dette er Karl Eidsviks plass på Stjørdal, Overvik trinn 1, Væretrøa Park rekkehus, Levanger Brygge trinn 2 og Klæbu panorama trinn 2.

I løpet av 2021 vil vi starte salget av prosjekter vi har utviklet over en periode, totalt over 250 boliger. Dette er blant annet Harmoni Uståsen på Kattem, Sentrumsgården Buvika, Væretrøa park leiligheter trinn 2, Rømmetunet trinn 2 på

Orkanger, Laugarbukta i Skaun, Hallstein Gård rekkehus i Sjetnemarka.

TOBB har tatt i bruk system for digital kundeendringsprosess i 2020. Dette innebærer en tettere og kvalitativt bedre kommunikasjon mellom våre boligkjøpende medlemmer, TOBB som utbygger og de ulike leverandørene.

TOBB tilbyr et bredt spekter av tekniske tjenester til våre forvaltede boligselskaper. Om lag 150 boligselskaper har PlussPlan, et verktøy for å planlegge vedlikeholdet av bygningen. 210 boligselskaper har avtale på HMS-området, og det er gjennomført vann- og el-sjekk i ca. 850 leiligheter. Av større prosjekter har vi i 2020 deltatt i fasaderehabilitering av ca. 700 leiligheter samt øvrige oppdrag i ca. 1500 leiligheter.

Teknologiutvikling – FoU

TOBB skal være med å utvikle byggebransjen. Derfor er vi med i forsknings- og utviklingsarbeid (FoU-prosjekter) hvor målsetningene samsvarer med våre egne mål og verdier. Vi har som mål at vår innsats innen FoU skal bidra til fremtidig merverdi for våre medlemmer/kunder, og at de er forankret til de tre hovedpilarene innen bærekraft (sosial, økonomisk og klima). Som en stor boligforvalter har vi hatt fokus på utvikling og forbedring av tilstanden til den eksisterende bygningsmassen i forhold til prioritering av hvilke prosjekter vi deltar i.

Vi er en av 35 partnere i forskningssenteret FME ZEN (Research Centre on Zero Emission Neighbourhoods in Smart Cities). FME ZEN er inne i sitt 4. år (av totalt 8 år). Som en videreføring av ZEN har vi sammen med Trondheim kommune, Trøndelag fylkeskommune og Steinkjer kommune også startet et nettverk som vi kaller ZEN Trøndelag bygger, der vi ser på mulighetene for å samarbeide om et eller flere prosjekter.

Årlig samarbeider vi også med studentmiljøet i Trondheim, hovedsakelig NTNU. I 2020 har vi vært veiledere for to masterstudenter relatert til bygg, hvorav en av kandidatene har startet i jobb her. Videre har vi fortsatt samarbeidet med NBBL om å utarbeide en standard for å måle bærekraft i boligselskaper.

Livsfaseboliger/seniorboliger

I samarbeid med en gruppe medlemmer har TOBB jobbet med å utvikle et godt konsept for seniorer. I tillegg til referansegruppa så har vi også innhentet innspill fra SINTEF, Husbanken og studenter fra NTNU (eksperter i Team).

Som et resultat av dette arbeidet har TOBB inngått et samarbeid med Signaturhagen AS. Dette selskapet har etablert et seniorkonsept som er godt mottatt i markedet og som imøtekommer ønskene som har kommet frem i prosessen med referansegruppa.

Nøkkelen til effektiv rehabilitering



I løpet av 2021 er det planlagt at vårt første prosjekt i samarbeid med Signaturhagen kommer for salg.

Forvaltning

TOBB er Trøndelags største forretningsfører med kontorer i Trondheim, Levanger, Steinkjer og Namsos. TOBB tilbyr et bredt spekter av tjenester blant annet til boligselskaper/beboere og boligutviklere. Ved årsskiftet forvaltet TOBB mer enn 37 000 boliger i 1000 selskaper. I tillegg kommer en stor portefølje under utvikling av TOBB og eksterne samarbeidspartnere.

Gode ordninger for boligselskap

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

TOBB jobber aktivt for at det skal være attraktivt å ta på seg tillitsverv i boligselskapene. Det gjør vi blant annet ved å støtte opp om styrenes arbeid, faglig og med teknologi, slik at det blir både givende og enkelt å være tillitsvalgt. En av kundefordelene hos TOBB er at vi har ett rikholdig og variert kurstilbud.

God samarbeidspartner mot utbyggere

TOBB tilbyr også de fleste tjenester til utbyggere for etablering/seksjonering av sameier og borettslag. Disse tjenestene blir ofte skreddersydd etter behov, for å gi best mulig nytte for den enkelte.

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

Medlemsavdelingen

I løpet av 2020 fikk TOBB 3 677 nye medlemmer, og ved utgangen av 2019 hadde vi om lag 69 700 medlemmer. TOBB passerte 70 000 medlemmer i midten av februar 2021.

Forkjøpsretten er en av de viktigste medlemsfordelene, og gjennom Storbysamarbeidet får våre medlemmer fortrinn til både kjøp og leie av boliger i store deler av landet. I 2020 ble forkjøpsretten benyttet ved 11 prosent av boligene som ble omsatt i TOBBs tilknyttede boligselskaper.

TOBB sitt fordelsprogram gjør at det lønner seg å være medlem selv om du ikke skal kjøpe bolig. Medlemmene til-

bys fordeler blant annet på områder som bank, eiendoms-megling, byggevarer, fritid, reise, sport og kultur.

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

Advokat

TOBB har fem ansatte advokater som i hovedsak utfører oppdrag for boligbyggelaget, dets datterselskaper og boligselskap som TOBB er forretningsfører for. Våre advokater har spesialkompetanse innenfor eiendomsrett og jobber i hovedsak med saker innenfor fagområdene boligrett, kontrakts- og selskapsrett, fast eiendoms rettsforhold, arbeidsrett og entrepriser. Vi bistår også utbyggere med eiendomsorganisering, seksjonering mv.

Våre forvaltede boligselskaper kan få juridisk bistand fra våre advokater som en del av forretningsførerkontrakten. Vi anser dette som en sentral del av vår leveranse som komplett boligbyggelag og dermed viktig for å styrke vår posisjon i markedet. I tillegg til juridisk bistand har vi i løpet av 2020 bidratt med kompetanseheving for tillitsvalgte i boligselskaper gjennom digitale kurs, nyhetsbrev og fagartikler.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Ved årsskiftet 2020/21 hadde TOBB konsern totalt 141 ansatte, hvorav 34 var ansatt i datterselskaper. Av ansatte i TOBB (morselskapet) er det 59 prosent kvinner og 41 prosent menn. I datterselskapet TOBB Bygghrift AS er det 27 prosent kvinner og 73 prosent menn. Totalt i konsernet er det 52 prosent kvinner og 48 prosent menn.

Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved nyansettelser. Det er 3 kvinner og 5 menn i ledelsen. På mellomledernivå er det 5 kvinner og 2 menn. Daglig leder i datterselskapet TOBB Bygghrift AS er mann.


TOBB har stabile personalforhold. Stabens gjennomsnittsalder er 45 år i morselskapet og 42 år i datterselskapet TOBB Bygghrift AS.

Samlet lønn og sosiale kostnader var kr 110 430 638.

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

Totalt sykefravær i TOBB i 2020 var 2,60 prosent. Korttidsfraværet 0,8 prosent. Totalt sykefravær har hatt en nedgang på 3,05 prosentpoeng fra 2019 til 2020.

Det totale sykefraværet i TOBB Bygghrift AS i 2020 var på 8,7 prosent med et korttidsfravær på 0,73 prosent. Totalt



**Nøkkelen til 13 000
boliger på forkjøpsrett**

sykefravær i TOBB Byggdrift AS har hatt en nedgang på 0,5 prosentpoeng fra 2019 til 2020.

BÆREKRAFT OG MILJØ

TOBB arbeider aktivt for å tilby våre kunder løsninger som er bærekraftige og som ikke skader det ytre miljø. For oss er det et mål å bruke organisasjonsformen som borettslag for å tilrettelegge for en miljømessig og økonomisk god forvaltning av boligene. Som boligforvalter utvikler vi våre tjenester, både internt og i samarbeid med andre miljøer, for at våre kunder skal få de mest hensiktsmessige rådene.

Gjennom strategiprosess høsten 2020 har styret i TOBB vedtatt at bærekraft skal være et av fire viktige fokusområder for TOBB i årene som kommer. Et av tiltakene som er iverksatt er at flere boligselskap har tatt i bruk bærekraftverktøy i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter. Med denne metoden vil bærekraftsgevinsten bli synliggjort i en tidlig fase, slik at beboerne også kan legge dette til grunn når de skal avgjøre om rehabiliteringer skal gjennomføres.

Ifølge FN er det tre dimensjoner i bærekraftbegrepet. Dette er klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

TOBB har passert 70 000 medlemmer og medlemsmassen representerer et tverrsnitt av befolkningen. I tillegg til en stor medlemsmasse forvalter vi også 1 000 boligselskap med over 37 000 leiligheter. Tar man utgangspunkt i SSB sitt tall om antall personer i privat husholdning på 2,15, så har TOBB grensesnitt mot en ganske stor andel av befolkningen i vårt nedslagsfelt.

Vi møter mennesker i ulike roller, blant annet som kunder, medlemmer, tillitsvalgte, ansatte, samarbeidspartnere og boligkjøpere.

For å fokusere på sosial bærekraft har TOBB besluttet å nedsette et mangfolds- og likestillingsutvalg. Sosial bærekraft handler om å jobbe for at alle mennesker skal ha like sjanser til et stabilt helsefremmende liv, til å få utdanning, jobbe og leve uten diskriminering av noe slag.

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

SAMFUNNSENGASJEMENT OG ETIKK

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

sosiale arenaer i nærmiljøet. TOBB deler årlig ut Bomiljøpris til boligselskap og enkeltpersoner som bygger opp under denne målsettingen. Fra 2021 vil denne prisen utvides til å gjelde alle boligselskap i regionen, uavhengig av forretningsfører. På Røroskonferansen 2021 skal Midt-Norges beste bomiljø kåres.

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

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

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

TOBB støtter ulike breddeidrettsarrangementer og annen aktivitet som er i henhold til vår profil. 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 13. mai 2020 ble Torild M. Amundsen valgt som nytt styremedlem. Bjørn Frode Hansen ble valgt som nytt 2. varamedlem. Øvrige medlemmer i styret er Jørn-Wiggo Bergquist, Morten Christensen, Anne Morkemo, Ove Andre Pettersen og Catalina E. Barbu (1. varamedlem). Ansattes representanter i styret har vært Mari S. Erlandsen og Jens Tore Bitnes. Laila M. Furunes er personlig vara for Mari S. Erlandsen og Ole Jermstad er personlig vara for Jens Tore Bitnes.

Styret har i løpet av 2020 hatt 11 styremøter og behandlet 82 saker.

REVISOR

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

VEIEN VIDERE

Styret i TOBB gjennomførte en strategiprosess i siste halvdel av 2020. Videre vil vi beskrive fire viktige strategiområder som TOBB skal ha spesielt fokus på fremover.

Fremtidens bomiljø – livskvalitet i alle faser!

Urbaniseringen og den teknologiske utviklingen i samfunnet gir nye behov for gode bomiljø i alle livsfaser. Dette er viktig, det vil være store endringer fremover og det er avgjørende at TOBB "treffer" på dette for å være relevante og konkurransedyktige i fremtiden. Ambisjonen til TOBB er å skape gode bomiljø i samspillet mellom teknologi, samfunn, bærekraft, mennesker og miljø. TOBB som boligorganisasjon skal ved kontinuerlig utvikling av kompetanse og tjenester gjøre en forskjell og bidra til helhetlige løsninger som gir gode bomiljø for alle våre medlemmer - et godt sted å leve! Fremtidens bomiljø er et totalkonsept som inkluderer mer enn bare fysiske bygg.

Omdømme og kommunikasjon

TOBB skal forsterke vår posisjon i Midt-Norge ved å ha en tydelig identitet som står i forhold til formålet. Videre skal TOBB være en attraktiv og anerkjent arbeidsplass slik at vi tiltrekker oss nødvendig kompetanse for å møte fremtidige utfordringer. Overfor våre kunder og medlemmer skal vi styrke relasjonen med personlig service og tilgjengelighet. Gjennom en tydelig og enhetlig kommunikasjonsstrategi skal vi tilstrebe å unngå kommunikasjonsstøy. Kommunikasjonsstrategien skal forankres i tydelige verdiløfter som igjen skal etablere tillit og merverdi av det å være medlem og kunde av TOBB. For å styrke dette fokusområdet, er Sunniva Evjen ansatt en markeds- og kommunikasjonsrådgiver og vil gå inn i marked- og medlemsavdelingen. Hun har fagansvaret for merkevare- og kommunikasjonsområdet.

Digitalisering og teknologisk utvikling

Fremover er det avgjørende at TOBB skaper gode opplevelser i en digital virkelighet for våre kunder, samarbeidspartnere og ansatte. Dette vil være et sentralt virkemiddel for vår aktivitet og styrke realiseringen av strategiene i TOBB. Vi ønsker å skape verdi av pågående og nye digitaliseringsløp gjennom nye forretningsmodeller, verdikjeder, tjenester og forbedring av eksisterende drift- og forretningsmodeller.

Bærekraftig utvikling

TOBB skal arbeide for å sikre at vi alle kan bo og leve godt sammen samt ivareta at de som kommer etter oss har like eller bedre vilkår for det samme.

For å oppnå dette ambisiøse bærekraftsmålet, som kan relateres til flere av FNs 17 bærekraftsmål, er det viktig å forankre forståelsen internt om hva TOBB er og gjør i dag innenfor bærekraft. Vi må tydeligere vise både hvilke muligheter og hvilket ansvar styrene i boligselskapene har. I tillegg må vi påvirke bransjen i å verdsette tiltak for å imøtekomme bærekraftsmålene.

TOBB kommer til å prioritere deltakelse i utviklingsprosjekter som relaterer seg til de bærekraftsmålene hvor vi skal være førende, men også innenfor øvrige prosjekter som svarer vårt «styringskompass». Når vi lykkes med å gjøre bærekraft (både gjennom internt og eksternt arbeid, kommunikasjon, resultater osv.) vil dette gjøre TOBB som arbeidsgiver og samarbeidspartner mer attraktiv. Bærekraftige løsninger skal gi TOBB konkurransekraft som vil være grunnlag for nødvendig vekst og utvikling.

Styret i TOBB oppfordrer styrene i de forvaltede selskapene også å ta del i ivaretagelsen av klimaet. Vi oppfordrer alle til å finne ut hvordan sitt styre, borettslag eller sameie kan bidra i arbeidet med å nå de aktuelle bærekraftsmålene. Sammen kan vi klare det.

Styret vil avslutningsvis takke alle våre medlemmer og kunder for bred oppslutning gjennom 2020. Styret vil også gi honnør til alle TOBBs medarbeidere for en meget god innsats i året som har vært

STYREMEDLEMMENE:



Jørn-Wiggo Bergquist
Styreleder



Morten Christensen
Styremedlem



Torild M. Amundsen
Styremedlem



Anne Morkemo
Styremedlem



Ove Andre Pettersen
Styremedlem



Mari Stavnesli Erlandsen
Styremedlem



Jens Tore Bitnes
Styremedlem



Torbjørn Sotberg
Adm. direktør

Trondheim, 14. april 2021

Jørn-Wiggo Bergquist

Styreleder

Morten Christensen

Styremedlem

Anne Morkemo

Styremedlem

Ove Andre Pettersen

Styremedlem

Torild Marie Amundsen

Styremedlem

Mari S. Erlandsen

Styremedlem

Jens Tore Bitnes
Styremedlem
Torbjørn Sotberg
Adm. direktør

Nøkkelen til enkelt HMS-arbeid



RESULTATREGNSKAP

| MOR | | MOR | | KONSERN | | KONSERN | |
|---|--------------------|-------|--|----------|--------------------|--------------------|--|
| 2020 | 2019 | NOTER | DRIFTSINNEKTER | NOTER | 2020 | 2019 | |
| 131 018 221 | 123 480 235 | | Salgsinntekt | | 156 954 139 | 138 851 960 | |
| 17 661 982 | 16 120 273 | | Medlemsinntekter | | 17 661 982 | 16 127 663 | |
| | 29 959 352 | | Inntekter i prosjekter | | 7 127 665 | 49 289 587 | |
| 15 603 639 | 17 440 692 | | Annen driftsinntekt | | 22 826 120 | 24 789 439 | |
| 275 090 | 2 430 838 | | Gevinst salg anleggsmidler | | 16 541 786 | 6 593 674 | |
| 164 558 932 | 189 431 389 | | Sum driftsinntekter | | 221 111 692 | 235 652 323 | |
| DRIFTSKOSTNADER | | | | | | | |
| 2 734 164 | 20 592 113 | | Varekostnader | | 15 140 140 | 43 070 407 | |
| 94 875 654 | 89 463 619 | | Lønn og sosiale kostnader | 7 | 110 430 638 | 100 867 676 | |
| 685 024 | 145 342 | | Avskrivninger | 3 | 3 531 254 | 1 548 622 | |
| 49 713 955 | 56 791 582 | | Andre driftskostnader | 4, 7, 13 | 56 520 494 | 59 918 480 | |
| 148 008 796 | 166 992 656 | | Sum driftskostnader | | 185 622 526 | 205 405 185 | |
| 16 550 136 | 22 438 733 | | DRIFTSRESULTAT | | 35 489 167 | 30 247 138 | |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | | | | | |
| 7 675 339 | 5 687 116 | | Renteinntekter | | 7 869 014 | 6 328 956 | |
| | | | Resultateffekt fra tilknyttede selskap | | 17 579 614 | 6 586 675 | |
| 6 821 701 | 6 554 777 | | Utbytte og verdiendringer | | 6 821 701 | 4 950 277 | |
| 2 306 146 | 3 616 573 | | Annen renteinntekt | | | | |
| 9 352 364 | 5 238 594 | | Annen finansinntekt | | 10 391 405 | | |
| 1 250 000 | 2 286 999 | | Nedskrivning av finansielle eiendeler | | 1 250 000 | 2 286 999 | |
| 5 037 447 | 3 923 104 | | Rentekostnader | | 5 561 595 | 7 171 224 | |
| 4 250 000 | | | Andre finanskostnader | | 4 250 000 | | |
| 15 618 103 | 14 886 957 | | Resultat av finansposter | | 31 600 139 | 8 407 685 | |
| 32 168 239 | 37 325 690 | | Ordinært resultat før skattekostnad | | 67 089 306 | 38 654 823 | |
| 5 431 640 | 7 793 912 | | Skattekostnad på ordinært resultat | 12 | 9 339 583 | 8 544 561 | |
| 26 736 599 | 29 531 778 | | Ordinært resultat | | 57 749 723 | 30 110 262 | |
| EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER | | | | | | | |
| 26 736 599 | 29 531 778 | | ÅRSRESULTAT | | 57 749 723 | 30 110 262 | |
| | | | Minoritetsandel | | -24 906 | -508 152 | |
| 26 736 599 | 29 531 778 | | Majoritetens andel | | 57 774 629 | 30 618 414 | |
| OVERFØRINGER | | | | | | | |
| 26 736 599 | 29 531 778 | | Avsatt til annen egenkapital | | 57 774 629 | 30 618 413 | |
| 26 736 599 | 29 531 778 | | Sum disponert | | 57 774 629 | 30 618 413 | |


BALANSE

| MOR | | MOR | | KONSERN | | KONSERN | |
|----------------------------------|--------------------|-------|--|----------|--------------------|--------------------|--|
| 2020 | 2019 | NOTER | EIENDELER | NOTER | 2020 | 2019 | |
| ANLEGGSMIDLER | | | | | | | |
| IMMATERIELLE EIENDELER | | | | | | | |
| 8 148 712 | 8 960 368 | | Utsatt skattefordel | 12 | 8 395 535 | 12 899 907 | |
| | | | Goodwill | 3 | 5 112 938 | 6 539 804 | |
| 8 148 712 | 8 960 368 | | Sum immaterielle eiendeler | | 13 508 473 | 19 439 711 | |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | | | | | |
| 16 070 094 | 17 060 637 | | Eiendommer og tomter | 3 | 220 969 969 | 367 610 810 | |
| | | | Maskiner og anlegg | 3 | 895 866 | | |
| 4 902 486 | 2 358 469 | | Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 4 971 962 | 2 912 066 | |
| 20 972 580 | 19 419 107 | | Sum varige driftsmidler | 3 | 226 837 798 | 370 522 876 | |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | | | | | |
| 45 120 179 | 33 799 896 | | Aksjer og andeler i datterselskap | 1 | | | |
| 74 318 918 | 70 421 080 | | Aksjer og andeler i tilknyttede selskap | 1 | 96 622 932 | 74 446 070 | |
| 36 200 460 | 40 087 459 | | Andre aksjer og andeler langsiktige | 2 | 36 350 460 | 37 810 460 | |
| 42 355 855 | 61 174 412 | | Langsiktige fordringer selskap i samme konsern | 1 | | | |
| 216 128 195 | 217 828 470 | | Andre langsiktige fordringer | 6 | 267 877 611 | 218 673 764 | |
| 414 123 608 | 423 311 316 | | Sum finansielle anleggsmidler | | 400 851 003 | 330 930 294 | |
| 443 244 900 | 451 690 791 | | SUM ANLEGGSMIDLER | | 641 197 274 | 720 892 881 | |
| OMLØPSSMIDLER | | | | | | | |
| PROSJEKTER | | | | | | | |
| 65 788 644 | 14 240 951 | | Prosjekt i arbeid | 8 | 113 562 634 | 20 237 951 | |
| | 1 497 000 | | Varelager | | 429 809 | 378 996 | |
| 65 788 644 | 15 737 951 | | Sum prosjekter og varer | | 113 992 443 | 20 616 947 | |
| FORDRINGER | | | | | | | |
| 9 729 405 | 8 396 435 | | Kundefordringer | | 12 781 224 | 14 797 375 | |
| 20 707 583 | 28 195 773 | | Andre kortsiktige fordringer | | 24 167 291 | 28 823 426 | |
| 30 436 988 | 36 592 208 | | Sum fordringer | | 36 948 515 | 43 620 801 | |
| INVESTERINGER | | | | | | | |
| 3 629 763 | 3 619 885 | | Markedsbaserte aksjer | 2 | 3 629 763 | 3 824 581 | |
| 3 629 763 | 3 619 885 | | Sum investeringer | | 3 629 763 | 3 824 581 | |
| BANKINNSKUDD OG KONTANTER | | | | | | | |
| 72 056 100 | 66 471 761 | | Bankinnskudd, kontanter o.l. | 9 | 97 030 327 | 102 916 086 | |
| 72 056 100 | 66 471 761 | | Sum bankinnskudd og kontanter | | 97 030 327 | 102 916 086 | |
| 171 911 495 | 122 421 805 | | Sum omløpsmidler | | 251 601 048 | 170 978 415 | |
| 615 156 395 | 574 112 596 | | SUM EIENDELER | | 892 798 322 | 891 871 297 | |

BALANSE

| MOR | | MOR | | KONSERN | | KONSERN | |
|--------------------|--------------------|-------|--|-----------|--------------------|--------------------|--|
| 2020 | 2019 | NOTER | EGENKAPITAL OG GJELD | NOTER | 2020 | 2019 | |
| | | | INNSKUTT EGENKAPITAL | | | | |
| 18 012 125 | 17 718 200 | | Andels- og aksjekapital | 10 | 18 012 125 | 17 718 200 | |
| 18 012 125 | 17 718 200 | | Sum innskutt egenkapital | | 18 012 125 | 17 718 200 | |
| | | | OPPTJENT EGENKAPITAL | | | | |
| 369 594 055 | 342 857 456 | | Annen egenkapital | 10 | 421 955 238 | 363 631 317 | |
| 369 594 055 | 342 857 456 | | Sum opptjent egenkapital | | 421 955 238 | 363 631 317 | |
| | | | Minoritetsinteresse | 10 | 19 388 976 | 21 262 195 | |
| 387 606 180 | 360 575 656 | | SUM EGENKAPITAL | 10 | 459 356 339 | 402 611 712 | |
| | | | GJELD | | | | |
| | | | AVSETNINGER OG FORPLIKTELSER | | | | |
| 3 930 586 | 201 000 | | Pensjonsforpliktelser | | 3 930 586 | 201 000 | |
| 587 476 | | | Andre avsetninger for forpliktelser | | 587 476 | | |
| 4 518 062 | 201 000 | | Sum avsetning for forpliktelser | | 4 518 062 | 201 000 | |
| | | | LANGSIKTIG GJELD | | | | |
| 138 258 320 | 129 723 952 | | Gjeld til kredittinstitusjoner | 11 | 335 258 320 | 388 418 202 | |
| 24 547 725 | 12 516 932 | | Øvrig langsiktig gjeld | 11 | 25 811 229 | 19 613 905 | |
| 162 806 044 | 142 240 884 | | Sum annen langsiktig gjeld | | 361 069 548 | 408 032 107 | |
| | | | KORTSIKTIG GJELD | | | | |
| 4 811 912 | 4 743 468 | | Kassekreditt | | 4 811 912 | 4 743 468 | |
| 8 769 320 | 17 902 934 | | Leverandørgjeld | | 10 525 299 | 26 408 122 | |
| 4 591 491 | 8 744 347 | | Betalbar skatt | 12 | 5 058 696 | 9 476 931 | |
| 5 460 644 | 9 810 244 | | Skyldig offentlige avgifter | | 6 911 930 | 11 412 344 | |
| 36 592 742 | 29 894 063 | | Annen kortsiktig gjeld | | 40 546 536 | 28 985 613 | |
| 60 226 109 | 71 095 056 | | Sum kortsiktig gjeld | | 67 854 372 | 81 026 478 | |
| 227 550 215 | 213 536 940 | | SUM GJELD | | 433 441 983 | 489 259 585 | |
| 615 156 395 | 574 112 596 | | SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 892 798 322 | 891 871 297 | |

Trondheim, 14. april 2021


Jørn-Wiggo Bergquist
 styreleder

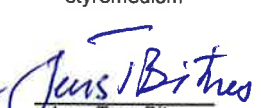

Morten Christensen
 styremedlem


Anne Morkemo
 styremedlem


Mari Stavnesli Erlandsen
 styremedlem


Ove André Pettersen
 styremedlem


Torild Marie Amundsen
 styremedlem


Jens Tore Bitnes
 styremedlem


Torbjørn Solberg
 daglig leder

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| MOR | | MOR | | KONSERN | | KONSERN | |
|--------------------|---------------------|---|--|--------------------|---------------------|---------|--|
| 2020 | 2019 | | | 2020 | 2019 | | |
| | | KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | | | | |
| 32 168 239 | 37 325 690 | Resultat før skattekostnad | | 67 089 306 | 38 654 823 | | |
| -8 772 840 | -7 621 864 | Periodens betalte skatt | | -9 476 931 | -8 219 245 | | |
| -30 721 | -2 430 838 | Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler | | -258 090 | -2 430 838 | | |
| -5 100 818 | -5 228 000 | Tap/gevinst ved salg av aksjer | | -5 100 818 | -5 228 000 | | |
| 685 024 | 145 342 | Ordinære avskrivninger | | 3 531 254 | 1 548 622 | | |
| 16 000 | | Nedskrivning anleggsmidler | | | | | |
| 1 250 000 | | Nedskrivning finansielle anleggsmidler | | | | | |
| -51 547 693 | 78 195 514 | Endring i varelager | | -88 051 959 | 104 741 253 | | |
| -1 332 970 | -18 752 879 | Endring i kundefordringer | | 2 016 151 | -23 803 344 | | |
| -9 133 613 | -8 392 699 | Endring i leverandørgjeld | | -15 882 823 | -6 220 004 | | |
| | | Resultat tilknyttet selskap | | -21 635 114 | -6 586 675 | | |
| | | Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter | | -32 802 817 | | | |
| 51 926 431 | 1 703 770 | Endring i andre tidsavgrensingsposter | | 13 780 071 | -583 229 | | |
| 10 127 039 | 74 944 036 | Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | -86 791 771 | 91 873 363 | | |
| | | KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER | | | | | |
| 2 521 263 | 3 510 399 | Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler | | 13 418 667 | 10 403 399 | | |
| -3 172 035 | -2 304 733 | Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | | -25 898 289 | -40 545 932 | | |
| 4 830 387 | -34 964 002 | Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak | | 7 187 798 | | | |
| -20 903 716 | -100 168 732 | Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak | | -9 976 329 | -23 036 254 | | |
| | | Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer | | -400 000 | -109 820 670 | | |
| -16 724 101 | -133 927 068 | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -15 668 153 | -162 999 457 | | |
| | | KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER | | | | | |
| 11 300 000 | 11 080 000 | Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | | 37 015 508 | 45 882 662 | | |
| 587 476 | 11 562 258 | Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld | | 11 560 923 | 4 104 869 | | |
| | -45 966 234 | Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | | -14 783 817 | -88 041 574 | | |
| 293 925 | 1 076 800 | Endring av andelskapital | | | | | |
| | 52 533 638 | Innbetaling ved fusjon | | | | | |
| | | Netto endring i kassekreditt | | 68 444 | | | |
| | | Innbetalinger av egenkapital | | 293 925 | 1 076 800 | | |
| | | Effekt av eierandeler | | 62 419 182 | -6 222 698 | | |
| 12 181 401 | 30 286 462 | NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER | | 96 574 165 | -43 199 941 | | |
| 5 584 339 | -28 696 569 | NETTO ENDRING I KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER | | -5 885 759 | -114 326 035 | | |
| 66 471 761 | 95 168 330 | BEH. AV KONT. OG KONTANTEKVIVALENTER VED PER. BEGYNNELSE | | 102 916 086 | 217 242 121 | | |
| 72 056 100 | 66 471 761 | BEH. AV KONT. OG KONTANTEKVIVALENTER VED PER. SLUTT | | 97 030 327 | 102 916 086 | | |

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Bruk av estimater

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Aksjer i datterselskap, tilknyttede selskap og konsern

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

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

Følgende datterselskap er innarbeidet i konsernet:

| | |
|----------------------------|-------|
| Krambugata 1 AS | 100 % |
| TOBB Bygghjelp AS | 100 % |
| Almaas Park AS | 100 % |
| Sanna Østre AS | 100 % |
| Sveberg Panorama AS | 100 % |
| TOBB Boligbygg AS | 100 % |
| Saltnessand Utbygging AS | 100 % |
| Eliløkken Elendom AS | 100 % |
| Lillebyen AS | 100 % |
| Bjørkmyrtunet Utvikling AS | 80 % |
| Overvik T1 AS | 51 % |

Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden:

| | |
|-----------------------------|--------|
| Nidelven Utvikling AS | 50 % |
| Tillerparken AS | 50 % |
| Grilstad Park AS | 50 % |
| TOBB Fosslia AS | 50 % |
| Von Krogh Invest AS | 39,4 % |
| Munkvoll gård AS * | 7,9 % |
| PlussPlan AS | 50 % |
| Blekkand Utvikling AS | 25 % |
| Thams Eiendomsutvikling AS | 35 % |
| Sjøsidan Hovde AS | 50 % |
| Botngård Park AS | 50 % |
| Overvik Lokalsenter AS | 25 % |
| Reinsholm Sør AS | 50 % |
| TBN Boligrigg AS | 50 % |
| Klæbu Panorama Utbygging AS | 50 % |
| TF Boligutvikling AS | 50 % |
| Reppe Bolig AS | 40 % |

| | |
|--------------------------------|------|
| Nærøysund Eiendomsutvikling AS | 50 % |
| Levanger Brygge | 25 % |
| Være Østre Utbyggingsselskap | 50 % |
| CTM Eiendom | 25 % |
| Tress Utvikling AS | 40 % |
| Levanger Brygge Utbygging AS | 50 % |
| TOBB Boligutleie 1 AS | 50 % |
| TOBB Overvik 2 AS | 50 % |
| TOBB Overvik 1 AS | 50 % |
| TOBB Overvik 2 Utbygging AS | 50 % |

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

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

Interne mellomværende, internergevinster, 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. 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. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Pensjoner

Etter lov om OTP er selskapet pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. TOBBs pensjonsordninger tilfredsstiller kravene. TOBB har inngått en kollektiv innskuddsbasert pensjonsavtale for sine ansatte. Se note 7 for nærmere omtale.

... fortsetter neste side.

REGNSKAPSPRINSIPPER / NOTER

Inntekter

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

Finansinvesteringer

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

Skattekostnaden

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

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

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

Kontantstrøm

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

NOTE 1 DATTERSELSKAP OG TILKNYTTETE SELSKAP

MOR

| EIERANDELER I DATTERSELSKAP: | SELSKAPETS ANDELS-/AKSJEKAP. | FORRETNINGS-KONTOR | EIERANDEL/STEMMERETT | RESULTAT | BOKFØRT EGEN-KAPITAL 31.12. | BOKFØRT VERDI 31.12. |
|------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------|------------------|-----------------------------|----------------------|
| Krambugata 1 AS | 4 000 000 | Trondheim | 100 % | 981 416 | 17 371 309 | 4 701 265 |
| TOBB Byggdrift AS | 1 300 000 | Trondheim | 100 % | 1 606 717 | 2 185 177 | 8 668 487 |
| Almaas Park AS | 900 000 | Trondheim | 100 % | 85 299 | 5 087 173 | 3 240 000 |
| Sanna Østre AS | 400 000 | Trondheim | 100 % | 222 | -2 901 529 | 846 642 |
| Sveberg Panorama AS | 30 000 | Trondheim | 100 % | 211 075 | 507 004 | 280 000 |
| TOBB Boligbygg AS | 81 000 | Trondheim | 100 % | 57 601 | 851 455 | 1 039 000 |
| Saltnessand Utbygging AS | 100 000 | Trondheim | 100 % | 2 833 | -1 092 739 | 2 340 000 |
| Eliløkken Elendom AS | 659 000 | Trondheim | 100 % | -281 824 | -7 319 054 | 8 410 000 |
| Lillebyen AS | 100 000 | Trondheim | 100 % | 792 453 | 13 987 384 | 5 451 000 |
| Bjørkmyrtunet Utvikling AS | 50 000 | Trondheim | 80 % | -135 537 | -117 247 | 40 000 |
| Overvik T1 AS | 17 800 000 | Trondheim | 51 % | 4 492 | 20 210 872 | 10 103 784 |
| Sum eierandeler TOBB | | | | 3 324 747 | 48 769 805 | 45 120 178 |

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

| EIERANDELER I TILKNYTTETE SELSKAP: | SELSKAPETS ANDELS-/AKSJEKAP. | FORRETNINGS-KONTOR | EIERANDEL/STEMMERETT | RESULTAT | BOKFØRT EGEN-KAPITAL 31.12. | BOKFØRT VERDI 31.12. |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------|------------|-----------------------------|----------------------|
| Nidelven Utvikling AS | 200 000 | Trondheim | 50 % | 26 817 846 | 27 770 173 | 500 000 |
| Tillerparken AS | 400 000 | Trondheim | 50 % | -107 869 | 313 235 | 750 000 |
| Grilstad Park AS 2 | 500 000 | Heimdal | 50 % | -2 031 692 | -991 734 | |
| TOBB Fosslia AS | 100 000 | Trondheim | 50 % | 3 148 295 | 9 714 203 | 53 000 |
| Von Krogh Invest AS | 172 342 | Trondheim | 39 % | -1 140 106 | 8 809 063 | 3 900 000 |
| Munkvoll gård AS | 128 241 | Trondheim | 8 % | -1 049 927 | 7 024 770 | 900 000 |
| PlussPlan AS | 100 000 | Tromsø | 50 % | 359 500 | 647 869 | 53 290 |
| Blekkkan Utvikling AS | 10 000 000 | Trondheim | 25 % | -976 023 | 42 071 983 | 1 500 000 |
| Thams Eiendomsutvikling AS | 9 900 000 | Orkanger | 35 % | -668 085 | 48 885 866 | 17 062 500 |
| Sjøsidan Hovde AS 4 | 400 000 | Trondheim | 50 % | -284 082 | 4 464 184 | 2 200 000 |
| Botngård Park AS | 2 200 000 | Trondheim | 50 % | 42 | 2 194 031 | 1 100 000 |
| Overvik Lokalsenter AS | 20 000 000 | Trondheim | 25 % | -317 854 | 17 757 970 | 4 980 102 |
| Reinsholm Sør AS | 50 000 | Trondheim | 50 % | 4 645 704 | 2 733 429 | 25 000 |
| TBN Boligrigg AS | 30 000 | Trondheim | 50 % | -546 843 | -780 899 | 15 000 |

NOTER

NOTE 1 DATTERSELSKAP OG TILKNYTTETE SELSKAP, forts.

| TOBB HAR EIERANDELER I FØLGENDE TILKNYTTETE SELSKAPER: | SELSKAPETS ANDELS-/AKSJEKAP. | FORRETNINGS- KONTOR | EIERANDEL/ STEMMERETT | RESULTAT | BOKFØRT EGEN- KAPITAL 31.12. | BOKFØRT VERDI 31.12. |
|---|---------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Klæbu Panorama Utbygging AS | 100 000 | Trondheim | 50 % | 1 380 949 | 726 462 | 521 698 |
| TF Boligutvikling AS ** | 30 000 | Stjørdal | 50 % | | | 15 000 |
| Reppe Bolig AS ** | 30 000 | Trondheim | 40 % | | | 12 000 |
| Nærøysund Eiendomsutvikling AS | 600 000 | Nærøysund | 50 % | 68 | 17 043 676 | 21 080 000 |
| Levanger Brygge AS | 100 000 | Stjørdal | 25 % | -27 702 | 304 524 | 100 000 |
| Være Østre Utbyggingsselskap | 300 000 | Trondheim | 50 % | 5 455 313 | 5 749 805 | 3 325 000 |
| CTM Eiendom AS | 300 000 | Klæbu | 25 % | 459 931 | 658 935 | 4 250 000 |
| Tress Utvikling AS | 60 000 | Trondheim | 40 % | -100 559 | 21 942 441 | 6 312 000 |
| Levanger Brygge Utbygging AS | 2 422 000 | Trondheim | 50 % | 7 169 888 | 3 431 298 | 4 250 000 |
| TOBB Boligutleie 1 AS | 30 000 | Trondheim | 50 % | -83 397 | -63 397 | 15 000 |
| TOBB Overvik 2 AS | 30 000 | Trondheim | 50 % | -66 187 | 2 672 471 | 1 369 329 |
| TOBB Overvik 1 AS | 45 000 | Trondheim | 50 % | -25 209 | 30 488 | 15 000 |
| TOBB Overvik 2 Utbygging AS | 30 000 | Trondheim | 50 % | -970 | 19 836 | 15 000 |
| Sum eierandeler i TOBB | | | | 42 011 031 | 223 130 682 | 74 318 919 |

| KONSERN EIERANDELER I TILKNYTTETE SELSKAPER | ANSKAFFESES- KOSTNAD | EGEN- KAPITAL VED ANSKAFFELSE | INNGÅENDE BALANSE 1.1./ KJØP 2020 | EIER- ANDEL | RESULTAT | UTBYTTE/ NEDSKRIVNING | UTGÅENDE BALANSE 31.12. |
|---|-------------------------|-------------------------------------|---|----------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Nidelven Utvikling AS | 500 000 | 1 000 000 | 486 164 | 50,0% | 13 408 923 | | 13 895 087 |
| Tillerparken AS | 1 500 000 | 3 000 000 | 965 260 | 50,0% | - 53 935 | -750 000 | 161 325 |
| Grilstad Park AS | 1 250 000 | 30 000 000 | 519 979 | 50,0% | - 1 015 846 | -1 250 000 | |
| TOBB Fosslia AS | 53 000 | 100 000 | 3 282 954 | 50,0% | 1 574 148 | | 4 857 102 |
| Von Krogh Invest AS * | 3 900 000 | -79 717 | 3 791 852 | 39,4% | -449 202 | | 3 342 650 |
| Munkvoll gård AS | 900 000 | 10 110 | 138 530 721 | 7,9% | - 82 944 | | 447 777 |
| PlussPlan AS | 53 290 | 100 000 | 147 475 | 50,0% | 179 750 | | 327 225 |
| Blekkan Utvikling AS | 1 500 000 | 6 000 000 | 1 341 044 | 25,0% | - 244 006 | | 1 097 038 |
| Thams Eiendomsutvikling AS | 2 363 636 | 5 194 804 | 13 321 534 3 | 5,0% | 114 980 | 577 500 | 14 014 014 |
| Sjøsidan Hovde AS | 4 000 000 | 8 000 000 | 6 182 135 | 50,0% | - 142 041 | -3 800 000 | 2 240 094 |
| Botngård Park AS | 1 100 000 | 2 200 000 | 1 104 995 | 50,0% | 21 | | 1 105 016 |
| Overvik Lokalsenter AS | 4 980 102 | 20 060 311 | 4 498 310 | 25,0% | - 79 464 | | 4 418 846 |
| Reinsholm Sør AS | 25 000 2 | 5 000 | 1 391 714 | 50,0% | 822 852 | | 2 214 566 |
| TBN Boligrigg AS | 15 000 | 30 000 | - 117 028 | 50,0% | - 273 422 | | |
| Klæbu Panorama Utbygging AS | 50 000 | - 41 802 | 106 374 | 50,0% | 690 475 | | 796 849 |
| TF Boligutvikling AS ** | 15 000 | 149 901 | 748 136 | 50,0% | | | 748 136 |
| Reppe Bolig AS ** | 12 000 | 30 000 | 15 823 | 40,0% | | -3 000 | 12 823 |
| Nærøysund Eiendomsutv AS | 21 080 000 | 17 043 011 | 21 086 306 | 50,0% | 34 | | 21 086 340 |
| Levanger Brygge | 100 000 | 400 000 | 78 123 | 25,0% | -27 702 | | 50 421 |
| Være Østre Utbyggingsselskap | 3 325 000 | 300 000 | 3 325 119 | 50,0% | 2 727 657 | | 6 052 776 |
| CTM Eiendom | 4 250 000 | 599 004 | 4 250 000 | 25,0% | 114 983 | -80 000 | 4 284 983 |
| Tress Utvikling AS | 6 312 000 | 13 000 | 6 312 000 | 40,0% | - 40 224 | | 6 271 776 |
| Levanger Brygge Utbygging AS | 4 250 000 | | 4 250 000 | 50,0% | 3 584 944 | | 7 834 944 |
| TOBB Boligutleie 1 AS | 15 000 | 20 000 | 15 000 | 50,0% | - 41 699 | | |
| TOBB Overvik 2 AS | 1 369 329 | 2 738 658 | 1 369 329 | 50,0% | - 33 094 | | 1 336 235 |
| TOBB Overvik 1 AS | 15 000 3 | 0 000 | 15 000 | 50,0% | -12 605 | | 2 395 |
| TOBB Overvik 2 Utbygging AS | 15 000 | 30 000 | 15 000 | 50,0% | - 485 | | 14 515 |
| Gulvfag Norge AS | 10 000 | | | 25,0% | | | 10 000 |
| Sum eierandeler tilknyttede selskap | | | 79 033 319 | | 20 722 098 | -5 305 500 | 96 622 933 |

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

** Regnskap for 2020 er ikke ferdigstilt

NOTER

NOTE 2 AKSJER OG ANDELER I ANDRE SELSKAP

| MOR OG KONSERN | Selskapets andels-/aksjekap. | Totalt antall andeler/aksjer | Pålydende andeler/aksjer | TOBBs Eierandel | Resultatført verdiendring i år | Bokført verdi 31.12. |
|--|------------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------------|----------------------|
| Kortsiktig plassering | | | | | | |
| DNB ASA | 16 287 990 000 | 1 628 799 000 | 10 | 0,001% | 9 878 | 3 629 763 |
| Sum kortsiktig | | | | | 9 878 | 3 629 763 |
| Aksjene i DNB ASA er kortsiktig plassering og derfor vurderer til kurs pr.31.12. | | | | | | |
| Langsiktig plassering | | | | | | |
| Andre selskaper | | | | | | |
| Storbybolig AS | 750 000 | | 1 000 | 14,3 % | | 20 000 |
| BBL Datakompetanse AS | 4 788 207 | 4 788 207 | 1 | 10,44% | | 8 185 730 |
| Boligbyggelagens Finansforetak AS: | | | | | | |
| A aksjer | 1 300 000 | 1 300 | | 13,4% | | 13 937 769 |
| B aksjer | 98 067 000 | 98 067 | | 20,9% | | 11 550 000 |
| Oreid Eiendom AS | 100 000 | 1 000 | | 10,0 % | | 2 500 000 |
| Andre aksjer | | | | | | 3 961 |
| Sentrumsforeningen | | | | | | 3 000 |
| Andeler i Lillebyen BRL | | | | | | 150 000 |
| Sum | | | | | | 36 350 460 |
| SUM AKSJER OG ANDELER I ANDRE SELSKAPER | | | | | | 41 420 345 |

NOTE 3 ANLEGGSMIDLER

| MOR | BYGNING OG TOMT | DRIFTSLØSØRE, INVENTAR OL | SUM |
|--|-------------------|---------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.20 | 18 620 569 | 7 334 382 | 25 954 951 |
| + Tilgang i året | 1 497 000 | 3 172 035 | 4 669 035 |
| - Avgang i året | 2 430 542 | | 2 430 542 |
| = Anskaffelseskost 31.12.20 | 17 687 027 | 10 506 417 | 28 193 444 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.01.01.20 | 1 559 932 | 4 975 912 | 6 535 844 |
| + Årets ordinære avskrivninger | 57 000 | 628 024 | 685 024 |
| = Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.20 | 1 616 932 | 5 603 936 | 7 220 868 |
| Bokført verdi 01.01.20 | 17 060 637 | 2 358 470 | 19 419 107 |
| Bokført verdi 31.12.20 | 16 070 095 | 4 902 481 | 20 972 576 |
| Avskrivningssatser lineære | 0 % - 10 % | 10 % - 30 % | |

| KONSERN | BYGNING OG TOMT | DRIFTSLØSØRE, INVENTAR OL | MASKINER, TRANSPORT-MIDLER | GOODWILL | SUM |
|---|--------------------|---------------------------|----------------------------|------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.20 | 244 888 931 | 7 486 866 | 3 231 885 | 7 134 332 | 262 742 014 |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler | 22 017 580 | 3 172 035 | 708 674 | | 25 898 289 |
| - Avgang i året | 29 444 273 | | 115853 | | 29 560 126 |
| = Anskaffelseskost 31.12.20 | 237 462 238 | 10 658 901 | 3 824 706 | 7 134 332 | 259 080 177 |
| Av- og nedskrivninger pr. 01.01.20 | 14 433 839 | 5 015 318 | 2 580 388 | 594 529 | 22 624 074 |
| + Årets ordinære avskrivninger | 1 084 309 | 671 626 | 348 452 | 1 426 866 | 3 531 253 |
| = Av- og nedskrivninger pr. 31.12.20 | 15 518 148 | 5 686 944 | 2 928 840 | 2 021 395 | 26 155 327 |
| Bokført verdi 31.12.20 | 220 969 969 | 4 971 957 | 895 866 | 5 112 937 | 232 924 850 |
| Avskrivningssatser lineære | 0 - 10% | 10 - 30% | 10 -30% | 20% | |

NOTER

NOTE 4 LEIE/LEASINGAVTALER

| MOR | | KONSERN | |
|---------|------------------------|---------|------------------------|
| UTLØPER | ÅRLIG LEIE EKS. MVA | UTLØPER | ÅRLIG LEIE EKS. MVA |
| 2021 | 47 880 | 2021 | 222 166 |
| 2022 | 40 099 | 2022 | 793 282 |
| 2023 | 133 569 | 2023 | 246 682 |
| 2025 | 28 515 | 2024 | 138 328 |
| | | 2025 | 135 017 |
| | 250 063 | | 1 535 475 |

NOTE 5 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

| MOR | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fordringer | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 46 875 593 | 65 694 150 |
| Andre kortsiktige fordringer konsern | 188 125 | 63 373 |
| Sum | 47 063 718 | 65 757 523 |
| Gjeld | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 15 015 793 | |
| Annen kortsiktig gjeld konsern | | 169 198 |
| Sum | 15 015 793 | 169 198 |

NOTE 6 FORDRINGER MED FORFALL SENERE ENN ETT ÅR

| MOR | | KONSERN | |
|--------------------|--------------------|---|--------------------|
| 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| 22 354 348 | 49 965 627 | Lån til tilknyttet selskap/ felleskontrollert virksomhet | 47 783 646 |
| 159 031 424 | 155 158 296 | Ansvarlig lån til tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet | 159 059 932 |
| 34 742 423 | 12 704 546 | Andre langsiktige fordringer | 61 034 033 |
| 216 128 195 | 217 828 470 | Sum langsiktige fordringer | 267 877 611 |
| | | | 218 673 764 |

NOTER

NOTE 7 LØNNSKOSTNADER OG YTELSE, GODTGJØRELSE TIL DAGLIG LEDER, STYRET OG REVISOR

LØNNSKOSTNADER

| MOR | | | KONSERN | |
|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 2020 | 2019 | LØNNSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| 71 985 645 | 70 315 971 | Lønninger | 85 038 576 | 81 762 570 |
| 10 208 875 | 10 581 868 | Arbeidsgiveravgift | 12 043 213 | 10 581 868 |
| 3 672 325 | 4 244 863 | Pensjonskostnader | 4 210 511 | 4 308 250 |
| 9 008 809 | 4 320 916 | Andre ytelser | 9 138 337 | 4 214 988 |
| 94 875 654 | 89 463 618 | Total | 110 430 638 | 100 867 676 |
| 113 | 102 | Antall årsverk | 142 | 129 |

PENSJONSFORPLIKTELSER

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

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

| MOR | | | KONSERN | |
|------------------|------------------|----------------------------|------------------|------------------|
| 2020 | 2019 | GODTGJØRELSE DAGLIG LEDER | 2020 | 2019 |
| 1 861 526 | 1 842 000 | Lønn | 2 625 900 | 2 596 100 |
| 136 803 | 139 211 | Pensjonskostnader | 165 957 | 184 060 |
| 75 540 | 58 095 | Annen godtgjørelse | 21 825 | 70 813 |
| 2 073 869 | 2 039 306 | Total | 2 813 682 | 2 850 973 |
| | | GODTGJØRELSE STYRET | | |
| 944 172 | 952 838 | Honorar styret | 944 172 | 952 838 |

Selskapets styreleder har en pensjonsavtale med Boligbyggelaget TOBB som innebærer en rett til årlig tilleggspensjon med kr 60.000 i perioden fra fylte 67 år og frem til fylte 77 år uten fratrukk for ytelse styreleder mottar fra andre ordninger.

Dersom styreleder dør før eller under utbetaling av pensjon etter avtalen, skal hans etterlatte ha rett til etterlattepensjon. Det er beregnet en neddiskontert pensjonsforpliktelse med kr 402.000 pr 31.12.2020. Denne vil øke fram til pensjonstidspunktet i 2022. Det innbetales et årlig beløp til DNB ASA til kjøp av fondsandeler for dekning av forpliktelsen.

REVISOR

| MOR | | | KONSERN | |
|----------------|----------------|-------------------------|----------------|------------------|
| 2020 | 2019 | GODTGJØRELSE REVISOR | 2020 | 2019 |
| 390 738 | 303 000 | Revisjonshonorar | 659 930 | 575 050 |
| 77 725 | 488 923 | Honorar andre tjenester | 111 362 | 608 538 |
| 468 463 | 791 923 | Total | 771 292 | 1 183 588 |

NOTER

NOTE 8 PROSJEKT

Prosjekter regnskapsføres etter løpende avregningsmetode.

Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad og andel av prosjektet som er solgt.

Fullføringsgrad beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

| MOR | | | KONSERN | |
|------------|------------|--------------------|-------------|------------|
| 2020 | 2019 | PROSJEKTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| 65 788 644 | 14 240 951 | Prosjekt inkl tomt | 113 562 634 | 20 237 951 |

NOTE 9 BANKINNSKUDD - BUNDNE MIDLER

| MOR | | | KONSERN | |
|----------------------------------|-----------|--|-----------|-----------|
| 2020 | 2019 | SKATTETREKSMIDLER | 2020 | 2019 |
| 3 494 393 | 3 180 691 | Av saldoen utgjør bundne skattetrekkmidler | 4 012 497 | 3 700 705 |
| BANKINNSKUDD KLIENTMIDLER | | | | |
| 1 321 613 | 875 379 | Klientmidler innbetaling IN ordning | 1 321 613 | 875 379 |
| 1 128 000 | 156 553 | Klientansvar IN ordning | 1 128 000 | 280 609 |
| 3 927 247 | | Klientmidler advokat/salgsoppgjør | 3 927 247 | |
| 3 917 026 | | Klientansvar advokat/salgsoppgjør | 3 917 026 | |

NOTE 10 EGENKAPITAL

| MOR | ANDELS- KAPITAL | ANNEN EGENKAPITAL | SUM |
|-------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital pr. 31.12.2019 | 17 718 200 | 342 857 456 | 360 575 656 |
| Endring andelskapital | 293 925 | | 293 925 |
| Årets resultat | | 26 936 346 | 26 936 346 |
| Egenkapital 31.12.2020 | 18 012 125 | 369 594 055 | 387 606 180 |

| KONSERN | ANDELS- KAPITAL | ANNEN EGENKAPITAL | MINORITETS- INTERESSE | SUM |
|--|--------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|
| Egenkapital pr. 31.12.2019 | 17 718 200 | 363 631 317 | 21 262 195 | 402 611 712 |
| Endring andelskapital | 293 925 | | | 293 925 |
| Endring minoritet | | | -1 848 312 | -1 848 312 |
| Endringer tilgang/avgang datterselskap | | 549 292 | | 549 292 |
| Årets resultat | | 57 774 629 | -24 906 | 57 749 723 |
| Egenkapital pr. 31.12.2020 | 18 012 125 | 421 955 238 | 19 388 977 | 459 356 340 |

NOTER

NOTE 11 LANGSIKTIG GJELD / PANTSTILLELSER OG GARANTIER

| MOR | 2020 Bokført verdi | 2020 Gjeld etter 5 år | 2019 Bokført verdi | 2019 Gjeld etter 5 år |
|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | | | | |
| Pantelån | 138 258 320 | 39 863 953 | 129 723 952 | 29 500 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 24 547 725 | 1 436 932 | 12 516 932 | 1 436 932 |
| Sum | 162 806 045 | 41 300 885 | 142 240 884 | 30 936 932 |

| KONSERN | 2020 Bokført verdi | 2020 Gjeld etter 5 år | 2019 Bokført verdi | 2019 Gjeld etter 5 år |
|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | | | | |
| Pantelån | 335 258 320 | 76 863 953 | 388 418 202 | 29 500 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 25 811 229 | 1 436 932 | | 1 436 932 |
| Sum | 361 069 549 | 78 300 885 | 388 418 202 | 30 936 932 |

| MOR | Gjeld sikret ved pant | Eiendeler stillet som sikkerhet | Balanseført verdi pant |
|-----------------------------------|--------------------------|--|--|
| Pantstillelser og lignende | | | |
| Pantelån | 138 258 320 | Boliger og tomter Prosjekt under utførelse Aksjer og andeler i datterselskap | 15 066 076 65 397 396 15 554 784 |
| Sum sikret | | | 96 018 257 |

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskylderkausjon på totalt kr. 233 267 938

| KONSERN | Gjeld sikret ved pant | Eiendeler stillet som sikkerhet | Balanseført verdi pant |
|-----------------------------------|--------------------------|--|--------------------------------------|
| Pantstillelser og lignende | | | |
| Pantelån | 335 258 320 | Boliger, tomter og bygninger Prosjekt under utførelse Maskiner, anlegg | 139 163 293 150 519 947 78 307 |
| Sum konsern sikret | 388 418 202 | | 289 761 548 |

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskylderkausjon på totalt kr. 233 267 938

NOTER

NOTE 12 SKATT

| MOR | | KONSERN | | |
|-------------------|-------------------|--|------------------|------------------|
| 2020 | 2019 | ÅRETS SKATTEKOSTNAD | 2020 | 2019 |
| | | Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| 4 619 984 | 8 801 912 | Betalbar skatt | 5 087 189 | 9 552 561 |
| 811 656 | -1 008 000 | Endring i utsatt skattefordel | 4 252 394 | -1 008 000 |
| 5 431 640 | 7 793 912 | Skattekostnad ordinært resultat | 9 339 583 | 8 544 561 |
| | | Skattepliktig inntekt: | | |
| 32 168 239 | 37 325 690 | Ordinært resultat før skatt | | |
| -10 028 139 | -4 348 338 | Permanente forskjeller | | |
| -3 689 345 | 4 753 199 | Endring i midlertidige forskjeller | | |
| | -169 198 | Avgitt konsernbidrag | | |
| 18 450 755 | 37 561 353 | Skattepliktig inntekt | | |
| | | Betalbar skatt i balansen: | | |
| 4 591 491 | 8 744 347 | Betalbar skatt på årets resultat | 5 058 696 | 9 476 931 |
| | -37 224 | Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | | |
| 4 591 491 | 8 707 123 | Sum betalbar skatt i balansen | 5 058 696 | 9 476 931 |
| | | Beregning av effektiv skattesats | | |
| 32 168 239 | 37 325 690 | Resultat før skatt | | |
| 7 077 013 | 8 211 652 | Beregnet skatt av resultat før skatt | | |
| -2 206 191 | -956 634 | Skatteeffekt av permanente forskjeller | | |
| 4 870 822 | 7 255 018 | Sum | | |
| 15,1% | 19,4% | Effektiv skattesats | | |

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

| MOR | | | KONSERN | | | |
|--------------------|--------------------|-------------------|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| 2020 | 2019 | ENDRING | VARIGE DRIFTSMIDLER | 2020 | 2019 | ENDRING |
| -1 946 210 | -3 307 696 | -1 361 486 | Varige driftsmidler | 75 038 621 | 70 064 609 | -4 974 012 |
| -15 177 912 | -15 178 857 | -945 | Varebeholdning | -15 977 878 | -19 419 564 | -3 441 686 |
| -6 584 498 | -8 619 738 | 738 | Fordringer | -6 584 498 | -8 649 735 | -2 065 237 |
| 329 868 | 412 336 | 82 468 | Gevinst – og tapskonto | 329 868 | 412 336 | 82 468 |
| -14 250 000 | -18 353 728 | -4 103 728 | Avsetninger mv | -15 096 767 | -19 203 445 | -4 106 678 |
| -3 930 586 | -201 000 | 3 729 586 | Pensjonspremie/-forpliktelse | -3 930 586 | -201 000 | 3 729 586 |
| -41 559 338 | -45 248 683 | -3 689 345 | Sum | 33 778 760 | 23 003 201 | -10 775 559 |
| | | | Akkumulert fremførbart underskudd | -41 261 306 | -15 551 107 | 25 710 199 |
| 4 519 738 | 4 519 738 | | Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | -54 856 877 | -66 088 037 | -11 231 160 |
| -37 039 600 | -40 728 945 | -3 689 345 | Grunnlag for utsatt skattefordel | -62 339 423 | -58 635 943 | 3 703 480 |
| -8 148 712 | -8 960 368 | -811 656 | Utsatt skattefordel (22 %) | | -12 899 907 | 814 766 |

NOTER

NOTE 13 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 | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-----------|
| Premie BBL Finans | 1 607 484 | 1 587 796 |
| Tapte felleskostnader og andre leier dekket av TOBB | 259 923 | 41 800 |

NØKKELTALL

| MOR | | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Likviditet | Omløpsmidler/kortsiktig gjeld | 2,9 | 1,7 | 3,4 | 2,9 | 1,7 |
| Egenkapital i % av totalkapital | Egenkapital/totalkapital | 63,0 % | 62,8 % | 54,3 % | 62,0 % | 60,3 % |
| Arbeidskapital i % av totalkapital | Arbeidskapital/totalkapital | 18,0 % | 9,0 % | 28,5 % | 26,1 % | 12,5 % |
| Brutto driftsmargin | Driftsresultat/driftsinntekter | 10,0 % | 11,8 % | 4,0 % | 8,9 % | 9,2 % |
| Driftsinntekter pr. lønnskroner | Driftsinntekter/lønn+sos.kost.+andre | 1,7 | 2,1 | 2,6 | 1,8 | 3,8 |
| Driftsinntekt pr. årsverk | Driftsinntekt/årsverk | 1 456 274 | 1 857 170 | 2 087 515 | 1 468 665 | 2 794 494 |
| Driftsinntekter pr. driftskrone | Driftsinntekter/driftskostnader | 1,11 | 1,13 | 1,04 | 1,10 | 1,10 |
| Personalkostnader pr. årsverk | Lønn+sos.kost+andre/årsverk | 839 608 | 877 094 | 799 326 | 837 151 | 727 004 |
| | Antall årsverk snitt | 113 | 102 | 108 | | |

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget TOBB

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligbyggelaget TOBB sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Boligbyggelaget TOBB per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Boligbyggelaget TOBB per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom

annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

TOBB

