

TOBB



ÅRSBERETNING 2018

**Nøkkelen
til trivsel**



“ Som førstegangskjøper hadde jeg ikke nok egenkapital. Med TOBB Leie før Eie kunne jeg gi datteren min et eget hjem.

**Nøkkel'n
til trivsel**

Nøkkeltall

- 64 700 medlemmer pr 31.12.2018
- TOBB fikk et resultat på 33 millioner kroner
- TOBBs egenkapital pr 31.12.2018, 282 millioner kroner
- Ferdigstilt 107 nye boliger i 2018
- 850 boliger rehabilitert
- Forvaltning for 33 000 boliger
- TOBB har tomtereserver for ca 4 500 boliger
- 20 % av de tilknyttede TOBB-boligene ble tatt på forkjøpsrett
- TOBB konsern hadde 123 ansatte pr 31.12.2018

INNHOOLD

Forord	5
--------	---

STYRETS ÅRSBERETNING 2018

Konsernet TOBB	7
Virksomheten	7
Regnskapet	7
TOBBs tjenester	9
Organisasjon og arbeidsmiljø	13
Miljø, samfunnsengasjement og etikk	13
Styret	14
Revisor	14
Veien videre	14

TOBBS REGNSKAP FOR 2018

Resultatregnskap	17
Balanse	18
Kontantstrømoppstilling	20
Noter til regnskapet	21
Nøkkeltall	32
Revisjonsberetning	33

Forsidebildet:

OMRÅDELØFT SAUPSTAD – KOLSTAD

Memet Emil Tavukcu, Kine Storflor Grøtt, Maria Postholm Mogstad og Mia Bjerkan var med i pilotprosjektet Demokrati i praksis, og fikk være med på å utforme parken i sitt nærmiljø.

(REDE nr 6/2016 - Foto: Verena Døsvik)



LEIE FØR EIE PÅ LILLEBY

Sara Røddesnes flyttet fra kollektiv til egen leilighet på Lilleby sommeren 2017. 28 egne kvadratmeter som hun kan kjøpe etter tre år. Jeg trives godt her, og synes det er ok å være med i beboerforeningen.

(ITOB nr 3/2017 - Foto: Anne-Lise Aakervik)

**Nøkkel'n
til trivsel**

Hvordan skal vi bo i fremtiden?

Et av TOBB sine strategiske målsettinger er at vi skal styrke vår merkevare og posisjon. Dette har vi jobbet systematisk med gjennom hele 2018, og ønsker å bli oppfattet som «ett TOBB» i hele vårt nedslagsfelt – Midt-Norge. Vår målsetting er at uansett hvor du bor, skal TOBB oppfattes som en komplett boligorganisasjon og en aktiv medlemsorganisasjon.

Dette er et langsiktig arbeid hvor TOBB skal ta skritt for skritt og samtidig måle utviklingen. Det som kanskje er den viktigste driveren for å bli kjent i de ulike områdene, er at TOBB aktivt bygger gode og attraktive boliger. Det er gjennom boligutvikling vi får fokus på vår virksomhet og gjennom denne kjennskapen skal vi også markedsføre våre øvrige produkter og tjenester.

For TOBB er det viktig å tilby noe ekstra og noe ulikt andre boligutviklere. Vår organisasjonsform tillater oss å videreutvikle nye konsepter, noe «Leie før Eie» er et eksempel på. Fremover ønsker TOBB å fortsette med dette utviklingsarbeidet gjennom konseptet «bolig for livet», hvor vi vil tilby egenskaper i boligen som er tilpasset ulike livsfaser.

For å skaffe oss mer kompetanse og innsikt i hva som vil komme av nye løsninger og muligheter innen boligutvikling, har TOBB tatt initiativ til å etablere et innovativt nettverk - «TOBB-Tech». TOBB-Tech er en lokal næringsklynge med bedrifter som har kompetanse, tekniske produkter og tjenester som er relevante i denne sammenhengen. Målsettingene med dette nettverket er å identifisere innovative produkter og løsninger som TOBB kan tilby i kommende nye boliger samt ved boligfornyelse. Det gjelder alt fra nødvendige sikkerhetssystemer, styringssystemer for regulering av lys, varme og ventilasjon til alle mulige tekniske innretninger som boligkjøpere kan være interessert i, men ikke nødvendigvis har særlig kunnskap om.



Vi skal sammen med nettverket av samarbeidsbedrifter standardisere tekniske løsninger når det gjelder styringssystemer for en moderne bolig. På denne måten ønsker vi å få etablert mer robuste systemer med en åpen teknisk plattform, som vil kunne redusere både kostnader for installasjon, drift og vedlikehold av slike systemer.

I tillegg skal TOBB også ta sitt ansvar for de kommende klima- og miljøutfordringer. TOBB deltar i Forskningscenteret ZEN (FME ZEN) som skal utvikle nullutslippsområder i smarte byer. ZEN skal utvikle løsninger for framtidens bygninger og byområder – løsninger som bidrar til at nullutslippssamfunnet kan realiseres. Programmet er i regi av SINTEF og NTNU og består av mange partnere, fra myndighetsorganer og kommuner til produsenter av materialer og produkter.

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

Torbjørn Sotberg
Adm. direktør

“ Én dag ble eneboligen mer jobb enn glede. Med TOBB-leilighet slipper jeg å tenke på vedlikehold og har fått mer tid til å nyte livet.



**Nøkkel'n
til trivsel**

STYRETS ÅRSBERETNING 2018

KONSERNET TOBB

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

- TOBB Eiendomsforvaltning AS
- TOBB Eiendomsservice AS
- Krabugata 1 AS
- Prosjektselskaper for boligutvikling (note 1 i regnskapet)

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

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

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

TOBBs driftsorganisasjon består av følgende forretningsområder:

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

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

VIRKSOMHETEN

TOBB sin overordnede strategiske målsetning er å være en ledende boligorganisasjon i Midt-Norge. Styret har definert mål for de ulike virksomhetsområdene med utgangspunkt i den overordnede strategien for selskapet. TOBB skal arbeide med våre målsetninger i henhold til våre verdier som er - trygg, solid og offensiv. Dette er verdier som skal kjennetegne oss som boligleverandør, boligforvalter og blant våre samarbeidspartnere.

TOBB skal være en betydelig boligutvikler i regionen. 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 forretningsførereren alle ønsker å benytte ut fra kombinasjonen av kvalitet og pris.

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

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

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. I den siste perioden har vi økt vår tilgang til gode tomteområder og har i dag en god dekning på aktuelle tomter i hele regionen. TOBB vil uansett fortsette arbeidet med tilgang til nye tomteområder, for å sikre en langsiktig markedsandel og vil spesielt fokusere på sentrumsområder og områder som ligger nært kollektive knutepunkt. Leie før eie konseptet vil bli videreført 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

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

TOBB konsernets største operasjonelle risiko er knyttet til boligbygging og prosjektgjennomføring. Virksomheten har



DA HUSBY BORETTLAG FIKK PARK

Aktiviteter dagen lang for barna da Husby park åpnet.
Her er det sekkeløp på den nye kunstgressflata.

(iTOBB nr 3/2016 - Foto: Anne-Lise Aakervik)

**Nøkkelen
til trivsel**

kontrollrutiner, og styret og ledelsen vurderer om den samlede eiendoms- og prosjektporteføljen har en akseptabel risikoeksponering. Herunder ligger risiko for at lovgivere og regulerende myndigheter innfører krav og reguleringer, tekniske krav til oppføring av nybygg som kan påvirke bolig- etterspørsel 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 implementert.

Etablerte styringssystemer gir retningslinjer for hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til kvalitet, framdrift, kostnadseffektivitet samt helse, miljø og sikkerhet.

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 rentemarkedet. 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 som lav. Det er ingen valutarisiko i porteføljen i dag.

TOBB konsernets langsiktige gjeld er hovedsakelig knyttet opp til egen eiendoms masse 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 kun en børsnotert aksjepost som vurderes å ha liten risiko sett i sammenheng med 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 risikoprofil og tett oppfølging av virksomheten og markedsforhold bidrar til å redusere risiko.

Omdømmerisiko

TOBB er et anerkjent og godt etablert merkevarenavn i hele 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 et ledd i å opprettholde tilliten til virksomheten, merkevarene og produktene. Det løpende kvalitetsarbeidet er sentralt for å redusere omdømmerisiko. Det er etablert prosedyrer og rutiner for informasjonshåndtering.

Driftsøkonomi og disponering av årsresultatet

Driftsresultatet etter finans og før skatt for TOBB morselskapet viser et overskudd på kr 33 122 033.

Konsernet er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd før skatt på kr 29 294 010.

Styret anbefaler at regnskapsmessig overskudd for morselskapet etter finans og skatt for 2018, på kr 29 118 527 overføres til annen egenkapital.

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

TOBBs TJENESTER

Nybygging og tekniske tjenester

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

Boligprosjektene på Ladalen, et nytt trinn på Moentunet Skatval, og rekkehus på Fosslia ble innflyttet i 2018.

Prosjektene Klæbu Panorama, Storhaugen Hitra, og Sjøsidan Hovde er under oppføring og klare for innflytting i 2019.

TOBB har i egenregi og i samarbeid med partnere ferdigstilt 107 nye boliger i 2018. Omsetningen av brukte boliger var også relativt høyt i 2018 med 1 280 omsetninger i TOBBs tilknyttede borettslag.

I løpet av 2019 vil vi starte salg på flere nye prosjekter og kan totalt ha oppstart på bortimot 400 boliger hvis markedet etterspør dette volumet.

TOBB tilbyr et bredt spekter av tekniske tjenester til våre

“ Trivsel for meg
er en bestevenn
i samme oppgang.



**Nøkkel'n
til trivsel**

forvaltede boligselskaper. Om lag 110 boligselskaper har avtale om PlussPlan, et verktøy for å planlegge vedlikehold av bygninger. 205 boligselskaper har avtale på HMS-området, og det er gjennomført vann- og el-sjekk i ca. 1 050 leiligheter. Av større prosjekter har vi i 2018 deltatt i fasade-rehabilitering av ca. 850 leiligheter samt øvrige oppdrag i ca. 800 leiligheter.

Teknologiutvikling - FoU

TOBB ønsker å delta i utvikling av bransjen og er derfor med i FoU-prosjekter hvor målsetningene samsvarer med våre mål og verdier. Som en stor boligforvalter har vi hatt fokus på eksisterende bygningsmasse i forhold til prioritering av hvilke prosjekter vi deltar i.

TOBB er deltager i forskningssenteret ZEN med oppstart i 2017. I ZEN-programmet ønsker TOBB å fokusere på hvordan eksisterende bygningsmasse kan oppgraderes med fokus på energiøkonomisering. 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, der vi ser på mulighetene for å samarbeide om et eller flere prosjekter.

I 2018 fikk TOBB «Energiprisen Hederlig omtale» fra Trondheim kommune for vårt arbeid med rehabilitering og oppgradering av boligselskaper over mange år. Dette er en pris vi deler med våre boligselskaper og som vi er stolt av.

Foruten disse prosjektene har vi tett dialog med både Enova og Husbanken, for å se på mulige forbedringer av bygningsmassen i forhold til energi og miljø. Vi har også årlig bistått studenter ved NTNU/(HIST) som veiledere i bachelor-/masteroppgaver, der vi sammen med studentene setter tema for oppgaven. I 2018 handlet oppgaven om effekten av ulike tiltak i oppgradering av boligselskaper, der vi så på tre rehabiliteringsprosjekter og sammenlignet før og etter tilstand.

Forvaltning

TOBB er Trøndelags største forretningsfører med kontorer i Trondheim, Levanger og Namsos. Ved årsskiftet forvaltet TOBB knapt 33 000 boliger i 850 boligselskap, som representerer en vekst på 2 000 boliger i løpet av siste periode.

Boligbyggelaget har et komplett tilbud av forvaltningstjenester. Det er viktig for TOBB å skape økonomisk trygghet for våre kunder samt å ivareta verdien av boligmassen vi forvalter. De fleste borettslagskundene, både tilknyttede og frittstående, har etablert sikring av felleskostnadene. I tillegg tilbyr vi finansiering av felleskostnader som sikrer god likviditet. I 2018 har det vært lagt ekstra fokus på å forsterke kundeopplevelsen samt digitalisering av kundesystemene.

Dette arbeidet vil fortsette i 2019.

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 lett vint å være tillitsvalgt.

TOBB tilbyr også de fleste tjenester til utbyggere for etablering 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.

Medlemstjenester

I løpet av året som gikk fikk TOBB 2 700 nye medlemmer, og ved utgangen av 2018 hadde TOBB 64 700 medlemmer.

Forkjøpsretten er den viktigste medlemsfordelen, og gjennom storbyalliansen får våre medlemmer fortrinn til både kjøp og leie av boliger i store deler av landet. I 2018 ble forkjøpsretten benyttet ved 20 prosent av boligene som ble omsatt i TOBBs tilknyttede boligselskaper. Medlemskapet og ansienniteten var også verdifull for flere av boligkjøperne i prosjektene Levanger Brygge, Væretrøa Park og Overvik.

Det skal lønne seg å være medlem, både for de som har kjøpt bolig og for de som er medlemmer, med tanke på et framtidig boligbehov. TOBB tilbyr derfor en rekke andre medlemsfordeler. Dette er rabatt- og bonusordninger på områder som bank, eiendomsmegling, byggevarer, fritid, reise, sport og kultur. I tillegg har TOBB delt ut mange gratisbilletter og rabatterte priser til kulturarrangementer i hele Midt-Norge.

Medlemsfordelene formidles gjennom kostnadseffektive kommunikasjonskanaler, noe som gir stadig flere avtaler inn i fordelskonseptet for medlemmene. Fokuset på fordelene har økt betydelig de siste årene, og medlemmene som bruker medlemskortet aktivt sparer store beløp på rabatter og bonus.

Advokatkontoret

TOBB har fem faste ansatte advokater som i hovedsak utfører oppdrag for boligbyggelaget, dets datterselskaper og boligselskap vi er forretningsfører for. Våre advokater har spesialkompetanse innenfor eiendomsrett og jobber hovedsakelig med saker innenfor fagområdene boligrett, kontrakts- og selskapsrett, fast eiendoms rettsforhold og entrepriser.



“ Trivsel for oss er å kunne reise uten å måtte tenke på hus og hage.

**Nøkkelen
til trivsel**

Alle våre forvaltede boligselskap 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 viktig for å styrke vår posisjon i markedet. I tillegg til juridisk bistand har vi i løpet av 2018 bidratt med kompetanseheving for tillitsvalgte i boligselskap gjennom kurs og konferanser.

Utleieboliger

TOBB har 51 utleieboliger i det populære Leie før eie-prosjektet i Lillebyen borettslag. Her kan leietakerne, etter minimum en treårsperiode, ta over eierskapet av boligene.

TOBB eier og drifter også utleieboliger i Rosenborg borettslag. Det er besluttet at disse boligene skal legges ut for salg etter hvert som de blir ledige.

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

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Ved årsskiftet 2018/19 hadde TOBB konsern totalt 123 ansatte, hvorav 14 var ansatt i datterselskapet TOBB Eiendomsservice AS. Av ansatte i TOBB (morselskapet) er det 61 prosent kvinner og 39 prosent menn. I datterselskapet TOBB Eiendomsservice AS er det 21 prosent kvinner og 79 prosent menn. Totalt i konsernet er det 56 prosent kvinner og 44 prosent menn.

Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved nyansettelse. Det er 2 kvinner og 6 menn i ledelsen. På mellomledernivå er det 6 kvinner og 1 mann. Daglig leder i datterselskapet TOBB Eiendomsservice AS er mann.

TOBB har stabile personalforhold. Stabens gjennomsnittsalder er 46 år i morselskapet, og 44 år i TOBB Eiendomsservice AS.

Samlet lønn og sosiale kostnader var 86,3 millioner kroner.

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

Totalt sykefravær i TOBB i 2018 var 4,7 prosent. Korttidsfraværet 1,3 prosent. Totalt sykefravær har hatt en økning

på 1,1 prosentpoeng fra 2017 til 2018.

Det totale sykefraværet i TOBB Eiendomsservice AS i 2018 var på 7,1 prosent med et korttidsfravær på 1,2 prosent. Totalt sykefravær i TOBB Eiendomsservice AS har hatt en nedgang på 0,2 prosentpoeng fra 2017 til 2018.

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

Statistikken viser ingen signifikante forskjeller mellom menn og kvinner knyttet til sykefravær, arbeids-/overtid, lønn eller andre faktorer. Boligbyggelaget samt datterselskap, har lik behandling av menn og kvinner ved søknader om permisjoner. TOBB arbeider på generelt grunnlag for å fremme likestilling mellom kjønnene og å sikre alle like muligheter og rettigheter til samfunnsdeltakelse, uavhengig av funksjonsevne samt hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

TOBB har avtale om bedriftshelsetjeneste med Stamina Helse AS. I 2018 har TOBB hatt bistand bl.a. ifm sykefraværsoppfølging, HMS og deltakelse på AMUs møter fra Stamina Helse AS. Selskapet arbeider aktivt med helse, miljø og sikkerhet (HMS).

MILJØ, SAMFUNNENGASJEMENT OG ETIKK

TOBB driver ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø. Det vektlegges å følge de lover og regler som gjelder for alle våre virksomhetsområder. TOBB er opptatt av å sikre miljøvennlige løsninger i hele virksomheten og deltar i utviklingsprosjekter med særskilt fokus på energiøkonomisering og miljø i byggeprosessen.

Boligbyggelagets primære oppgave er å utvikle gode boforhold for våre medlemmer samt bidra til å skape samfunns- og miljømessige gode løsninger. TOBB er opptatt av å skape trygge og gode bomiljø samt å tilrettelegge for sosiale arenaer i nærmiljøet. TOBB deler årlig ut Bomiljøpris til boligselskap og enkeltpersoner som bygger opp under denne målsettingen.

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.

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

STYRET

På TOBBs ordinære generalforsamling 8. mai 2018 ble Anne Morkemo og Elisabeth K. Ofstad valgt som nye styremedlemmer. Catalina E. Barbu og Stein Brendryen ble valgt som hhv nytt 1. og 2. varamedlem. Øvrige medlemmer i styret er Jørn-Wiggo Bergquist, Torild Amundsen og Morten Christensen. Ansattes representanter i styret er Mari S. Erlandsen og Stefan Hansen, med Kristin Gimnes og Jens Tore Bitnes som personlige vararepresentanter.

Styret har i løpet av 2018 hatt 7 styremøter og behandlet 68 saker. I oktober ble det i tillegg avholdt en studietur/strategiseminar over 2 dager.

REVISOR

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

VEIEN VIDERE

TOBB er en totalleverandør innen boligutvikling og boligforvaltning. Over 850 boligselskap med ca. 33 000 boliger har valgt oss som sin forretningsfører. I tillegg har 65 000 medlemmer tro på at TOBB – på en eller annen måte – skal oppfylle forventningene de har i forhold til sitt medlemskap.

I de siste årene har det vært et strategisk mål å øke TOBBs andel av nye boliger i regionen. TOBB skal bygge boliger og det skal vi gjøre rundt omkring i hele Trøndelag. Nyboligmarkedet vil alltid være konjunkturutsatt og mange faktorer påvirker etterspørselen. I en tid med meget lav rente, har det vært god vekst i boligmarkedet. TOBB har nå etablert seg som en av de største boligutviklerne i regionen.

For 2019 tror TOBB på en moderat etterspørsel etter nye boliger og det samme gjelder for prisutviklingen. De varslede renteøkningene har hatt en psykologisk effekt og med et marked med stor tilbudsside er det mye som tyder på at vi får «kjøpers marked» i en periode. Vi har hatt noen gode år i boligmarkedet og det er mange boliger som står for tur til å bli ferdigstilt. Dette tilbudsoverskuddet i vår region vil i noen grad prege markedet i 2019.

Det er ellers gledelig å se at TOBB sine nyboligprosjekter selger jevnt og trutt. Det er viktig for TOBB med en moderat risikoeksponering og tilfredsstillende forhåndssalg, før vi setter spaden i jorda for nye boligprosjekter.

En fordel med TOBB sin organisasjonsform er at hele overskuddet som genereres går tilbake til organisasjonen for å oppfylle vårt formål. Skal vi bli en stor aktør innen boligutvikling, er det helt nødvendig å være økonomisk solid og ha høy troverdighet hos finansinstitusjoner. I tillegg gir dette TOBB nødvendige ressurser til å drive utvikling innenfor effektiv og moderne boligforvaltning, uavhengig av om det er høy- eller lavkonjunktur som påvirker boligmarkedet.

TOBB som totalleverandør med stor markedsandel blir tidvis utfordret av konkurrenter innenfor enkeltprodukter. Konkurransen er sunt og det skjerper oss, og vi møter dette i markedet med en offensiv strategi som skal sikre at vi oppleveres som trygg og solid – om man er medlem, forvaltningskunde, samarbeidspartner eller boligkunde.

Styret vil avslutningsvis takke alle våre medlemmer og kunder for bred oppslutning gjennom 2018. Styret vil også gi honnør til alle TOBBs medarbeidere for en meget god innsats i året som har vært.



STYREMEDLEMMENE

Fra venstre: Catalina E. Barbu (1. varamedlem), Stefan Hansen (ansattes representant), Morten Christensen (styremedlem), Elisabeth K. Ofstad (styremedlem), Anne Morkemo (styremedlem), Torild Amundsen (styremedlem), Jørn-Wiggo Bergquist (styreleder), Mari S. Erlandsen (ansattes representant), Torbjørn Sotberg (adm. direktør).

Trondheim, 10. april 2019

			
Jørn-Wiggo Bergquist Styreleder	Torild Amundsen Nestleder	Elisabeth K. Ofstad Styremedlem	Anne Morkemo Styremedlem
			
Morten Christensen Styremedlem	Mari S. Erlandsen Styremedlem	Stefan Hansen Styremedlem	Torbjørn Sotberg Adm. direktør



“ Trivsel for meg er å gi barna mine et trygt sted å vokse opp.

**Nøkkelen
til trivsel**

RESULTATREGNSKAP

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2018	2017	NOTER	DRIFTSINNEKTER	NOTER	2018	2017	
115 465 482	111 931 132		Salgsinntekter		149 996 658	152 554 990	
15 869 080	14 397 430		Medlemsinntekter		15 869 080	14 397 430	
14 481 506	14 466 710		Andre inntekter		28 989 859	16 089 383	
79 635 530	14 883 254	9	Inntekter i prosjekter		57 618 022	177 783 727	
225 451 598	155 678 526		Sum driftsinntekter		252 473 619	360 825 530	
DRIFTSKOSTNADER							
			Varekostnad		1 583 469	3 780 946	
68 161 408	65 212 456	14	Lønn og honorarer	14	75 970 000	78 810 377	
10 189 958	10 485 771		Arbeidsgiveravgift		10 189 958	10 485 771	
4 088 119	9 213 271	8	Pensjonskostnader	8	4 088 119	9 214 441	
3 887 685	3 826 472		Andre personalkostnader		3 894 876	3 826 472	
331 866	509 519	2	Avskrivninger	2	1 071 358	1 218 266	
42 670 113	36 236 662	2,14,15	Andre kostnader	2,14,15	49 759 629	43 300 328	
7 393 249	1 445 345		Nedskrivninger og tap på fordringer		7 257 849	1 312 254	
79 743 830	14 883 254	9	Kostnader i prosjekter	9	68 544 234	146 932 014	
216 466 228	141 812 750		Sum driftskostnader		222 359 492	298 880 869	
8 985 370	13 865 776		DRIFTSRESULTAT		30 114 127	61 944 661	
FINANSINNEKTEK OG -KOSTNAD							
2 992 758	6 883 757		Renteinntekter		2 450 953	5 789 345	
3 971 060			Renteinntekter fra selskap i samme konsern				
2 500 281	1 464 834	4	Utbytte og verdiendringer	4	2 500 281	1 464 834	
17 843 670	12 306 125		Resultateffekt fra døtre/tilknyttede selskaper	3	-846 384	13 664 549	
-3 042 048	-2 413 658		Rentekostnader		-4 795 909	-3 955 812	
			Rentekostnader fra selskap i samme konsern				
-129 058	-263 842		Andre finanskostnader		-129 058	-263 842	
24 136 663	17 977 216		Sum finansinntekt og -kostnad		-820 117	16 699 074	
33 122 033	31 842 992		Ordinært resultat før skattekostnad		29 294 010	78 643 735	
-4 003 506	-5 344 330	13	Skattekostnad på ordinært resultat	13	-7 140 610	-14 368 993	
29 118 527	26 498 662		Ordinært resultat		22 153 400	64 274 742	
29 118 527	26 498 662		ÅRSRESULTAT		22 153 400	64 274 742	
			Minoritetsandel		1 352 256	11 681 365	
29 118 527	26 498 662		Majoritetsandel		20 801 144	52 593 377	
OVERFØRINGER							
29 118 527	26 498 662		Overfør til (+)/fra (-) annen egenkapital		20 801 144	52 593 377	
29 118 527	26 498 662		Sum		20 801 144	52 593 377	

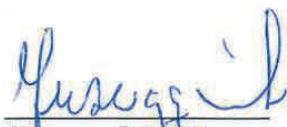
BALANSE

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2018	2017	NOTER	EIENDELER	NOTER	2018	2017	
ANLEGGSMIDLER							
IMMATERIELLE EIENDELER							
7 775 299	6 890 802	13	Utsatt skattefordel	13	11 948 817		
7 775 299	6 890 802		Sum immaterielle eiendeler		11 948 817		
VARIGE DRIFTSMIDLER							
		2, 12	Bygninger og annen fast eiendom	2, 12	200 878 697	22 976 545	
18 181 198	18 835 585	2, 12	Boliger og tomter	2, 12	144 544 002	384 404 156	
158 079	448 945	2	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	2	615 233	1 020 306	
18 339 277	19 284 530		Sum varige driftsmidler		346 037 932	408 401 007	
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER							
32 032 171	22 067 902	3,12	Aksjer og andeler i datterselskap				
38 051 827	37 044 721	3,12	Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper	3	40 818 143	50 753 820	
36 587 459	33 187 459	4	Andre aksjer og andeler langsiktige	4	36 587 459	33 187 459	
70 776 430	60 884 805	5	Langsiktige fordringer på selskap i samme konsern				
107 853 024	66 695 081	7	Andre langsiktige fordringer	7	108 853 094	67 955 152	
285 300 911	219 879 968		Sum finansielle anleggsmidler		186 258 695	151 896 431	
311 415 487	246 055 300		SUM ANLEGGSMIDLER		544 245 444	560 297 438	
OMLØPSSMIDLER							
PROSJEKTER							
93 933 465	19 026 500	9	Prosjekter under utførelse	9	125 358 200	68 080 851	
93 933 465	19 026 500		Sum prosjekter		125 358 200	68 080 851	
FORDRINGER							
4 048 026	5 391 781		Kundefordringer		4 970 599	6 783 498	
3 182 680	2 967 615		Kundefordringer forvaltningsklienter		3 182 680	3 411 791	
1 230 484	2 261 870	5	Kundefordringer selskap i samme konsern		1 069 399		
			Opptjente renter			1	
7 906 955	23 033 326		Andre fordringer		10 594 779	24 248 938	
16 368 145	33 654 592		Sum fordringer		19 817 457	34 444 228	
INVESTERINGER							
3 040 352	3 329 570	4	Aksjer og andeler	4	3 040 352	3 329 570	
3 040 352	3 329 570		Sum investeringer		3 040 352	3 329 570	
BANKINNSKUDD OG KONTANTER							
95 168 330	105 060 083	10	Bankinnskudd og kontanter	10	217 242 121	207 013 647	
95 168 330	105 060 083		Sum bankinnskudd og kontanter		217 242 121	207 013 647	
208 510 292	161 070 745		Sum omløpsmidler		365 458 130	312 868 296	
519 925 779	407 126 045		SUM EIENDELER		909 703 574	873 165 734	

BALANSE

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2018	2017	NOTER	GJELD OG EGENKAPITAL	NOTER	2018	2017	
EGENKAPITAL							
16 641 400	15 897 300	11	Andelskapital	11	16 641 400	15 897 300	
16 641 400	15 897 300		Sum andelskapital		16 641 400	15 897 300	
OPPTJENT EGENKAPITAL							
265 626 648	236 508 120	11	Annen egenkapital	11	337 652 126	312 623 279	
265 626 648	236 508 120		Sum opptjent egenkapital		337 652 126	312 623 279	
			Minoritetsinteresse		23 355 334	26 510 646	
282 268 048	252 405 420		SUM EGENKAPITAL		377 648 860	355 031 225	
GJELD							
AVSETNINGER OG FORPLIKTELSER							
			Utsatt skatt	13		26 517 435	
			Sum avsetninger og forpliktelser			26 517 435	
LANGSIKTIG GJELD							
175 690 186	97 644 178	12	Pantelån	12	4 016 544 424	316 268 584	
1 436 932	2 436 932	12	Annen langsiktig gjeld	12	48 536 595	76 853 902	
177 127 118	100 081 110		Sum langsiktig gjeld		4 501 191 019	393 122 486	
KORTSIKTIG GJELD							
14 543 487	9 028 028		Leverandørgjeld		19 042 042	27 682 657	
2 492 209	1 025 757		Gjeld til forvaltningsklienter		4 306 664	1 870 533	
512 036	955 544	5	Gjeld til selskap i samme konsern				
4 801 052	6 037 600	13	Betalbar skatt	13	8 199 014	20 938 050	
9 848 683	2 098 825		Skyldig offentlige avgifter og skattetrekk		10 665 985	3 741 518	
8 772 069	7 988 682		Påløpte kostnader		9 974 569	10 199 920	
19 561 077	27 505 079		Annen kortsiktig gjeld		29 675 423	34 061 909	
60 530 613	54 639 515		Sum kortsiktig gjeld		81 863 697	98 494 587	
237 657 731	154 720 625		SUM GJELD		532 054 716	518 134 508	
519 925 779	407 126 045		SUM GJELD OG EGENKAPITAL		909 703 575	873 165 733	

Trondheim, 10. april 2019



Jørn-Wiggo Bergquist
Styreleder



Torild Marie Amundsen
Nestleder



Morten Christensen
Styremedlem



Elisabeth Kathleen Ofstad
Styremedlem



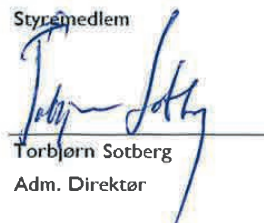
Anne Morkemo
Styremedlem



Stefan Hansen
Styremedlem



Mari Stavnesli Erlandsen
Styremedlem



Torbjørn Sotberg
Adm. Direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2018	2017	KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		2018	2017		
33 122 033	31 842 992	+/-	Resultat før skattekostnad	29 294 010	78 643 735		
-6 006 783	-9 273 403	-	Periodens betalte skatt	-20 907 233	-13 061 449		
-963 517	-3 301 187	+/-	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-963 517	-3 301 187		
-3 780 000		+/-	Tap/gevinst ved salg av aksjer	-3 970 000			
331 866	509 519	+	Ordinære avskrivninger	1 071 358	1 218 266		
-74 906 965	51 497	+/-	Endring prosjekter	-79 205 934	54 353 181		
17 286 447	-2 152 536	+/-	Endring kundefordringer	14 626 771	-2 189 994		
3 436 330	-9 162 719	+/-	Resultat tilknyttet selskap	4 282 714	-11 286 015		
5 515 459	-1 916 118	+/-	Endring leverandørgjeld	-8 640 615	1 375 009		
	5 539 893	+/-	Forskjell kostnadsført pensjon - betalte premier o.l.		5 539 893		
289 218	-497 762	+/-	Verdijusteringer aksjer	289 218	-497 762		
-25 675 912	11 640 176	=	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-64 123 229	110 793 677		
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER							
1 576 904	5 419 896	+	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	69 612 465	5 419 896		
	-14 883 254	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-22 928 528	-142 043 929		
-13 633 437	27 672 000	+/-	Inn-/utbet.salg/kjøp av aksjer og andeler	6 222 963	26 893 000		
-51 049 567	5 561 043	+/-	Inn-/utbet. ved salg/kjøp av andre investeringer	-40 897 942	3 163 951		
-63 106 100	23 769 685	=	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	12 008 958	-106 567 082		
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER							
92 266 233	20 049 746	+	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	92 266 233	133 820 271		
1 100 151	-5 845 169	+/-	Endring av kortsiktig gjeld	4 748 761	-4 721 339		
-15 220 225	-3 297 711	+/-	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-35 197 700	-44 602 409		
744 100	809 400	+/-	Endring i andelskapital	744 100	809 400		
		+/-	Innbetaling fra minoritet		59 000		
		+/-	Egenkapital utfisjonert fra konsernet	-218 650			
78 890 259	11 716 266	=	NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER	62 342 744	85 364 923		
-9 891 753	47 126 127	=	NETTO ENDRING I KONTANTER OG KONTANTEKV.	10 228 474	89 591 518		
105 060 083	57 933 956	+	BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKV. 1.1.	207 013 647	117 422 129		
95 168 330	105 060 083	=	BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKV. 31.12.	217 242 121	207 013 647		

NOTER

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNING AV PRINSIPPENDRINGER

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper 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

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.

Investering i tilknyttet selskap

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

Investering i andre selskaper

Investering i andre selskaper, dvs eierandel under 20 %, er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Prosjekter

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

Garantiarbeider

Garantiarbeider knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Varige driftsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende, mens påkostninger tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Anleggskontrakter

Anleggskontrakter regnskapsføres etter løpende avregning. Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad og andel av prosjektet som er solgt. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

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 8 for nærmere omtale.

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. Effekt av endret skattesats fra 23 % i 2018 til 22 % i 2019 er opplyst i note 13.

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

Kontantstrøm

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

Konsern

Følgende datterselskap er innarbeidet i konsernet:

TOBB Eiendomsforvaltning AS	100 %
Krambugata 1 AS	100 %
TOBB Eiendomsservice AS	100 %
Almaas Park AS	100 %
Sanna Østre AS	100 %
Være Østre Utbyggingsselskap AS	100 %
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	80 %
Sveberg Panorama AS	60 %
Trolla Seniorbolig AS	52 %
Overvik T1 AS	51 %
Lillebyen AS	51 %
Lillebyen Borettslag	51 %
- Er 100% eid av Lillebyen AS	

... fortsetter neste side.

NOTER

NOTE 1 REGSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNING AV PRINSIPPENDRINGER, forts.

Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet:

Grilstad Park AS	50 %
Nidelven Utvikling AS	50 %
TOBB Fosslia AS	50 %
Reinsholm Sør AS	50 %
Plussplan AS	50 %
Tillerparken AS	50 %
Munkvoll Gård AS	7,87 % *
Von Krogh Invest AS	39,26 %
Thams Eiendomsutvikling AS	35 %
Blekkkan Utvikling AS	25 %
Levanger Brygge AS	25 %
Overvik Lokalsenter AS	25 %
Botngård Park AS	50 %
Sjøsidan Hovde AS	50 %
TF Boligutvikling AS	50 %
TBN Boligrigg AS	50 %

Stjernehimel AS	50 %
Eliløkken Elendom AS	50 %
Saltnessand Utvikling AS	50 %
TOBB Overvik 1 AS	50 %

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

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

Investering i tilknyttet selskap er i konsernregnskapet vurdert etter egenkapitalmetoden.

NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER

MOR	LEILIGHETER/ BYGNINGER	INVENTAR * KONTORMASK.	TOMTER	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.	20 274 501	6 940 883	39 018	27 254 401
Tilgang				
Avgang	613 387			613 387
Anskaffelseskost 31.12.	19 661 114	6 940 883	39 018	26 641 014
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	1 477 933	6 491 938		7 969 871
Akkumulerte avskrivninger avgang				
Årets avskrivning	41 000	290 866		331 866
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.	1 518 933	6 782 804		8 301 737
Bokført verdi pr. 31.12.	18 142 181	158 079	39 018	18 339 277
Avskrivningssatser, linære	0 % - 10 %	10 % - 30 %	0 %	

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

KONSERN	LEILIGHETER/ BYGNINGER	INVENTAR KONTORMASK.	TOMTER	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.	431 003 202	8 955 776	39 018	439 997 995
Tilgang	22 850 138	78 390		22 928 528
Avgang	106 399 159	209 096		106 608 255
Anskaffelseskost 31.12.	347 454 181	8 825 070	39 018	356 318 268
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	1 477 933	7 731 045		9 208 978
Akkumulerte avskrivninger avgang				
Årets avskrivning	592 565	478 792		1 071 358
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.	2 070 498	8 209 837		10 280 335
Bokført verdi pr. 31.12.	345 383 681	615 233	39 018	346 037 932
Avskrivningssatser, linære	0 % - 10 %	10 % - 30 %	0 %	

Ved avskrivning av Krabugata 1 er "utrangeringsverdien" satt til kr 7 000 000

NOTER

NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER, forts.

MOR LEIEAVTALER	TEGNET	UTLØPER	ÅRLIG LEIE
Ny pakkemaskin	2015	2020	27 800
Skrivere	2016	2019	210 000
Frankeringsmaskin	2016	2021	47 000
Total drift BBLDK	2016	2020	1 760 000
KONSERN	TEGNET	UTLØPER	ÅRLIG LEIE
Ny pakkemaskin	2015	2020	27 800
Skrivere	2016	2019	210 000
Frankeringsmaskin	2016	2021	47 000
Total drift BBLDK	2016	2020	1 760 000
Leasing bil	2018	2023	273 072
Leasing traktor	2018	2021	123 202
Leasing Plenklipper/feiebil	2016	2022	153 156
Leie kaffemaskin	2015	2022	11 040
Leie kopimaskin	2015	2019	12 000

NOTE 3 DATTERSELSKAP OG TILKNYTTETE SELSKAP

MOR TOBB HAR EIERANDELER I FØLGENDE DATTERSELSKAPER:	SELSKAPETS ANDELS-/AKSJEKAP.	FORRETNINGS- KONTOR	EIERANDEL/ STEMMERETT	RESULTAT	BOKFØRT EGEN- KAPITAL 31.12.	BOKFØRT VERDI 31.12.
TOBB Eiendomsforvaltning AS	500 000	Trondheim	100 %	9 375 251	48 199 030	500 000
TOBB Overvik 1 AS, solgt 50 % den 22.03.2018	100 000	Trondheim	50 %	4 330		
Krambugata 1 AS	4 000 000	Trondheim	100 %	1 590 098	14 272 787	4 701 265
Almaas Park AS	900 000	Trondheim	100 %		4 387 902	3 240 000
Sanna Østre AS	400 000	Trondheim	100 %	-171 720	-2 901 752	714 668
TOBB Eiendomsservice AS	1 500 000	Trondheim	100 %	291 707	2 706 992	3 034 737
Være Østre Utbyggingselskap AS	900 000	Trondheim	100 %	192	294 134	6 650 000
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	50 000	Trondheim	80 %	-36 362	9 191	40 000
Lillebyen AS	100 000	Trondheim	51 %	253 882	12 592 860	51 000
Sveberg Panorama AS	1 000 000	Trondheim	60 %	-3 038 555	2 551 505	600 000
Overvik T1 AS	20 000 000	Trondheim	51 %	13 265 913	42 342 671	11 500 500
Trolla Seniorbolig AS	81 000	Trondheim	52 %	-8 244 983	1 009 717	1 000 000
Sum eierandeler				13 289 753	125 465 037	32 032 170

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

NOTER

NOTE 3 DATTERSELSKAP OG TILKNYTTETE SELSKAP, forts.

TOBB HAR EIERANDELER I FØLGENDE TILKNYTTETE SELSKAPER	SELSKAPETS ANDELS-/AKSJEKAP.	FORRETNINGS-KONTOR	EIERANDEL/STEMMERETT	RESULTAT	BOKFØRT EGEN-KAPITAL 31.12.	BOKFØRT VERDI 31.12.
Nidelven Utvikling AS	200 000	Trondheim	50,0 %	1 222	940 441	500 000
Tillerparken AS	1 000 000	Trondheim	50,0 %	-1 644 615	1 935 135	1 500 000
Eliløkken Eiendom AS **	1 659 000	Trondheim	50,0 %			2 750 000
Grilstad Park AS	2 500 000	Trondheim	50,0 %	-45 999	2 395 085	1 250 000
TOBB Fosslia AS	100 000	Stjørdal	50,0 %	1 456 895	5 603 731	53 000
Von Krogh Invest AS *	172 342	Trondheim	39,4 %	-290 200	9 933 180	3 900 000
Munkvoll Gård AS	128 241	Trondheim	7,9 %	-848 919	8 522 406	900 000
PlussPlan AS	10 000	Trondheim	50,0 %	25 554	122 931	53 290
Saltnessand Utvikling AS **	100 000	Trondheim	50,0 %			2 000 000
Blekkkan Utvikling AS	10 000 000	Trondheim	25,0 %	-121 057	43 968 274	1 500 000
Thams Eiendomsutvikling AS	6 600 000	Løkken Verk	35,0 %	-355 908	37 977 459	13 020 000
TOBB Overvik 1 AS	1 000 000	Trondheim	50,0 %	17 320	583 651	173 830
Sjøsidan Hovde AS	8 000 000	Trondheim	50,0 %	12 203	7 997 439	4 000 000
Botngård Park AS	2 200 000	Trondheim	50,0 %	571	2 193 497	1 100 000
Overvik Lokalsenter AS	20 000 000	Trondheim	25,0 %	-118 078	19 426 050	4 980 102
Reinsholm Sør AS **	50 000	Trondheim	50,0 %			25 000
TBN Boligrigg AS	30 000	Trondheim	50,0 %	-205 962	10 901	15 000
Stjernehimel AS	100 000	Trondheim	50,0 %	110 568	49 919	316 606
TF Boligutvikling AS **	15 000		50,0 %			15 000
Sum eierandeler i TOBB	53 864 583			-1 911 011	122 173 229	38 051 827

KONSERNET HAR I TILLEGG EIERANDELER I FØLGENDE TILKNYTTETE SELSKAPER

Lillebyen Borettslag	255 000	Trondheim	100,0 %		255 000	
Levanger Brygge **	400 000	Levanger	25,0 %			100 000
Sum eierandeler KONSERN	54 519 583			-1 911 011	122 428 229	38 151 827

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

** Regnskap for 2018 er ikke ferdig.

KONSERN TOBB HAR EIERANDELER I FØLGENDE TILKNYTTETE SELSKAPER	ANSKAFFELSESKOSTNAD	EGEN-KAPITAL VED ANSKAFFELSE	INNGÅENDE BALANSE 1.1/ KJØP 2018	RESULTAT	UTBYTTE/ NEDSKRIVNING	UTGÅENDE BALANSE 31.12.
Nidelven Utvikling AS	500 000	1 000 000	481 039	-611		480 428
Tillerparken AS	1 500 000	3 000 000	8 794 584	-822 308	-7 000 000	972 276
TOBB Overvik 1 AS	173 830	100 000		6 495		180 325
Grilstad Park AS	1 250 000	30 000 000	1 220 542	-23 000		1 197 542
TOBB Fosslia AS	53 000	100 000	2 073 419	728 448		2 801 867
Von Krogh Invest AS **	3 900 000	-79 717	4 900 001	-114 455	-1 000 000	3 785 546
Munkvoll Gård AS	900 000	10 110 138	3 300 000	-241 772	-2 400 000	658 228
PlussPlan AS	53 290	100 000	51 978	12 777		64 755
Være Østre Utbyggingsselskap AS	2 000 000	4 000 000	151 678	96		
Blekkkan Utvikling AS	1 500 000	6 000 000	1 511 285	-30 264		1 481 021
Thams Eiendomsutvikling AS	2 363 636	5 194 804	13 436 830	-124 568		13 312 262
Levabygg AS	333 330	1 000 000	555 905	-192 769		
Almaas park AS	300 000	900 000	3 332 017	-466 709		
Sjøsidan Hovde AS	4 000 000	8 000 000	4 000 619	6 102		4 006 721
Botngård Park AS	1 100 000	2 200 000	1 104 463	286		1 104 749
TF Boligutvikling AS	15 000	149 901	715 000			715 000

NOTER

NOTE 3 DATTERSELSKAP OG TILKNYTTETE SELSKAP, forts.

Overvik Lokalsenter AS	4 980 102	20 060 311	4 865 387	-29 520		4 835 867
Reinsholm Sør AS	25 000	50 000	25 000	-6 427		18 573
TNB Boligrigg AS	15 000	30 000	108 431	-102 981		5 450
Stjernehimel AS	50 000	-41 802	37 435	55 284	266 606	359 325
Eliløkken Eiendom AS	2 750 000					2 750 000
Saltnessand Utvikling AS	2 000 000					2 000 000
Sum TOBB	29 762 187	91 835 437	50 665 611	-1 345 896	-101 33 394	40 729 934

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

KONSERNET HAR I TILLEGG EIERANDELER I FØLGENDE TILKNYTTETE SELSKAPER

Lillebyen Borettslag	255 000	255 000				
Levanger Brygge	100 000	400 000	88 212			88 212
Sum eierandeler KONSERN	30 117 187	92 490 437	50 753 820	-1 345 896	-10 133 394	40 818 144

NOTE 4 AKSJER OG ANDELER I ANDRE SELSKAP

MOR OG KONSERN	Selskapets andels-/aksjekap.	Totalt antall andeler/aksjer	Pålydende andeler/aksjer	TOBBs Eierandel	Bokført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12.
Kortsiktig plassering						
DNB NOR ASA	16 287 990 000	1 628 799 000	10	0,001 %	-289 218	3 040 352
Sum kortsiktig					-289 218	3 040 352
Langsiktig plassering						
Andre selskaper						
BBL Partner AS	5 130 000	513	10 000	7,8 %		2 214 397
Storbybolig AS	175 000	175 000	1 000	14,3 %		20 000
BBL Datakompetanse AS	3 129 114	3 129 114	1	10,0 %		5 971 333
Boligbyggelagens Finansforetak AS						
A aksjer	1 300 000	1 300	1 000	13,4 %		13 937 769
B aksjer	98 067 000	98 067	1 000	20,9 %		7 650 000
Hårstad Hus AS	30 000	1 000		9,0 %		2 000 000
Oreid Eiendom AS	100 000	1 000	100	10,0 %		2 500 000
Prora Boligprosjekter AS				9,0 %		2 287 000
Andre aksjer						3 960
Sentrumsforeningen						3 000
Sum andre						36 587 459
SUM AKSJER OG ANDELER I ANDRE SELSKAPER						39 627 811

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

NOTE 5 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN/TILKNYTTET VIRKSOMHET

MOR	2018	2017
Klassifisert som kortsiktige fordringer	1 230 484	2 261 870
Klassifisert som langsiktige fordringer	70 776 430	60 884 805
Klassifisert som kortsiktig gjeld	-512 036	-955 544
Klassifisert som langsiktig gjeld		
Netto fordringer og gjeld	71 494 878	66 904 046

NOTER

NOTE 7 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

MOR	2018	2017
Nidelven Utvikling AS, ansvarlig lånekapital	13 837 853	12 970 374
TOBB Fosslia AS, ansvarlig lånekapital		500 000
TOBB Fosslia AS	3 190 404	1 577 270
Være Østre Utbyggingsselskap AS, ansvarlig lånekapital		3 081 730
Blekkan Utvikling AS	6 010 114	6 041 300
Prora	2 499 850	4 499 850
Sjøsidan Hovde AS		2 422 801
Botngård Park AS	6 531 369	2 030 250
Forrbo	10 000 000	10 000 000
Forrbo-Steinvika Terrasse	80 000	80 000
Fides Eiendom AS	300 000	300 000
Reinsholm Sør AS	7 597 273	5 402 142
TF Boligutvikling AS	14 237 261	9 100 000
Stjernehimel AS	6 337 000	3 000 000
Almaas Park AS		5 689 361
Systembygg	8 000 000	
Eliløkken Eiendom AS	3 510 247	
Saltnessand Eutvikling AS	937 500	
TBN Boligrigg	426 139	
TOBB Overvik 1 AS	24 358 014	
Sum andre langsiktige fordringer	107 853 024	66 695 081

Lån og fordringer forrentes med referanse til Nibor. Av langsiktige fordringer er kr 66 695 078 som forfaller mer enn 1 år fram i tid.

NOTE 8 PENSJONSYTELSE

MOR

Boligbyggelaget TOBB har inngått en kollektiv innskuddsbasert pensjonsavtale for sine ansatte hvor de ansatte trekkes en andel pr måned. Boligbyggelagets pensjonskostnad er redusert med de ansattes andel. Ordningen omfatter 117 personer. Det er i 2018 betalt pensjonspremie med kr 4 399 643.

NOTER

NOTE 9 PROSJEKTER

MOR	2018	2017
Hitra	79 635 530	9 487 337
Tomter	4 769 495	4 769 495
Diverse	9 528 439	4 769 668
Sum	93 933 464	19 026 500

REALISERING	2019	2020	2021	2022
Forventet realisering av prosjektene i kr pr. år	79 844 117			14 089 348

KONSERN	2018	2017
Hitra Fillan	79 635 530	9 487 337
Malvik	9 540 000	20 975 000
Klæbu		
Trondheim	19 311 204	28 079 351
Tomter	4 769 495	4 769 495
Diverse	12 101 970	4 769 668
Sum	125 358 200	68 080 851

REALISERING KONSERN	2019	2020	2021	2022
Forventet realisering av prosjektene i kr pr. år	79 844 117		12 842 607	14 209 348

NOTE 10 BUNDNE MIDLER

MOR	2018	2017
Skattetrekksmidler		
Av saldoen utgjør bundne skattetrekksmidler:	3 228 596	3 183 914
KONSERN		
Skattetrekksmidler	2018	2017
Av saldoen utgjør bundne skattetrekksmidler:	3 622 196	3 870 384

MOR	2018	2017
BANKINNSKUDD KLIENTMIDLER		
Innskudd		
Klientmidler innbetaling IN ordning	157 508	13 157 441
Klientmidler felleskostnader	1 127 381	376 884
KONSERN		
Innskudd	2018	2017
Klientmidler innbetaling IN ordning	157 508	13 157 441
Klientmidler felleskostnader	1 237 405	2 083 914

NOTER

NOTE 11 EGENKAPITAL

MOR	ANDELS- KAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM
Egenkapital 01.01.	15 897 300	236 508 120	252 405 420
Endring andelskapital*	744 100		744 100
Årets resultat		29 118 527	29 118 527
Egenkapital 31.12.	16 641 400	265 626 648	282 268 048

Pålydende beløp på andelskapitalen i TOBB ble endret fra 15.08.05 fra kr 100 til kr 400. Antall andeler pr. 31.12. er 64 606 med 30 670 andeler a kr 100 og 33 936 andeler a kr 400.

* Andelskapitalen justeres for utmeldte medlemmer. TOBB har gitt konsernbidrag på kr 512 036, netto kr 399 388 etter skatt til Sanna Østre AS Dette er tilført aksjene i datterselskapet.

KONSERN	ANDELS- KAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	MINORITETS- INTERESSE	SUM
Egenkapital 01.01.	15 897 300	312 623 279	26 510 646	355 031 225
Endring andelskapital innbetalt/innbetalt minoritet	744 100		-4 507 568	-3 763 468
Endringer tilgang/avgang datterselskap		4 227 703		4 227 703
Årets resultat		20 801 144	1 352 256	22 153 400
Egenkapital 31.12.	16 641 400	337 652 126	23 355 334	377 648 860

Pålydende beløp på andelskapitalen i TOBB ble endret fra 15.08.05 fra kr 100 til kr 400. Antall andeler pr. 31.12. er 64 606 med 30 670 andeler a kr 100 og 33 936 andeler a kr 400.

NOTE 12 LANGSIKTIG GJELD / PANTSTILLELSER OG GARANTIER

MOR	2018 Bokført verdi	2018 Gjeld etter 5 år	2017 Bokført verdi	2017 Gjeld etter 5 år
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt				
Pantelån	175 690 186		97 644 178	
Annen langsiktig gjeld	1 436 932	1 436 932	2 436 932	1 436 932
Sum gjeld	177 127 118	1 436 932	100 081 110	1 436 932
KONSERN	2018 Bokført verdi	2018 Gjeld etter 5 år	2017 Bokført verdi	2017 Gjeld etter 5 år
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt				
Pantelån	401 654 424	65 804 074	316 268 584	68 341 458
Annen langsiktig gjeld	4 925 032	4 670 032	76 853 899	1 436 932
Sum gjeld	406 579 456	70 474 106	393 122 483	69 778 390

... fortsetter neste side.

NOTER

NOTE 12 LANGSIKTIG GJELD / PANTSTILLELSER OG GARANTIER forts.

MOR			
Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	175 690 186	Boliger og tomter	17 079 180
Annen langsiktig gjeld	1 436 932	Prosjekter under utførelse	93 933 465
		Aksjer og andeler i datterselskap	11 551 500
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper	1 250 000
Sum sikret	177 127 118		123 814 145

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskyldnerkausjoner på totalt kr 162 417 600.

KONSERN			
Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	4 016 544 424	Bygninger og annen fast eiendom	156 051 249
Annen langsiktig gjeld	4 925 032	Boliger og tomter	161 461 891
		Prosjekter under utførelse	125 358 200
		Aksjer i tilknyttet selskap	1 197 542
Sum konsern sikret	4 065 794 566		444 068 882

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskyldnerkausjoner på totalt kr 162 417 600.

NOTE 13 SKATTEKOSTNAD

MOR
Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret. I henhold til foreløpig regnskapsstandard for behandling av skatt er negative midlertidige forskjeller og positive midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode utlignet og nettoført. Skattesats er 23 % i 2018 og 22 % i 2019. Utsatt skatt / skattefordel beregnes med skattesats for det påfølgende år, hhv 23 % for året 2017 og 22 % for året 2018.

Utsatt skatt er beregnet på følgende måte:	01.01.	31.12.	Endring
Anleggsmidler	-3 644 995	-3 736 492	-91 497
Fordringer	-5 086 993	-9 298 269	-4 211 276
Pensjonsmidler			
Varer	-10 059 289	-9 171 283	888 006
Garantiavsetninger mm	-16 000 000	-18 000 000	-2 000 000
Gevinst og taps konto	644 276	515 420	-128 856
Sum midlertidige forskjeller	-34 147 001	-39 690 624	-5 543 623
3% skattepliktig aksjeutbytte utbetales neste år			
Forskjeller som ikke inngår i beregningen	4 186 993	4 348 356	161 363
Sum midlertidige forskjeller	-29 960 008	-35 342 268	-5 382 260
		2017	2018
Utsatt skattefordel (23 % i 2017 og 22 % i 2018)		-6 890 802	-7 775 299
Netto utsatt skattefordel		-6 890 802	-7 775 299

NOTER

NOTE 13 SKATTEKOSTNAD forts.

	2017	2018
Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig nettoinntekt		
Resultat før skattekostnad	31 842 992	33 122 033
Permanente forskjeller	-13 225 204	-19 372 407
Endring i midlertidige forskjeller	5 194 580	5 543 623
Ytet konsernbidrag	-955 544	-512 036
Skattepliktig inntekt	22 856 824	18 781 213
Årets skattekostnad består av	2017	2018
Justering av skatten siste år	142	-30 817
Endring utsatt skatt/skattefordel	-1 264 212	-1 281 403
Effekt av endring fra 23 % til 22 % (2017: fra 24 % til 23 %)	341 470	396 906
Betalbar skatt	6 266 930	4 918 820
Sum	5 344 330	4 003 506

KONSERN

Datterselskapene

Utsatt skatt er beregnet på følgende måte:	01.01.	31.12.	Endring
Anleggsmidler	149 755 400	69 303 508	-80 451 892
Fordringer	-1 600 000	-5 649 913	-4 049 913
Pensjonsmidler			
Varer	-13 349 996	-11 838 502	1 511 494
Garantiavsetninger	-17 202 500	-20 202 500	-3 000 000
Gevinst & tapskonto	644 276	515 420	-128 856
Sum	118 247 180	32 128 013	-85 990 311
3 % skattepliktig aksjeutbytte utbetales i 2019			
Fremførbart underskudd	-2 953 985	-13 128 480	-10 174 495
Sum midlertidige forskjeller	115 293 195	18 999 533	-96 164 806
Forskjeller som ikke inngår i beregningen		-73 312 338	
Grunnlag utsatt skattefordel	115 293 195	-54 312 805	

	2017	2018
Utsatt skatt/utsatt skattefordel	26 517 435	-11 948 817
Netto utsatt skatt	-26 517 435	11 948 817

Årets skattekostnad består av	2017	2018
Justering av skatten siste år	142	-30 817
Endring utsatt skatt/skattefordel	-5 190 589	-1 542 260
Effekt av endring fra 23 % til 22 % (2017: fra 24 % til 23 %)	-1 378 610	396 906
Betalbar skatt	20 938 050	8 316 782
Sum	14 368 993	7 140 610

NOTER

NOTE 14 YTELSE TIL LEDENDE PERSONER M.V.

MOR		
Godtgjørelser daglig ledelse	2018	2017
Lønn	1 783 000	1 731 000
Kollektiv pensjonspremie	134 543	134 543
Arbeidsgiveravgift	281 772	270 147
Annen godtgjørelse	80 841	50 395
Sum godtgjørelser	2 280 156	2 186 085
KONSERN		
Godtgjørelser daglig ledelse	2018	2017
Lønn	2 513 000	3 396 670
Kollektiv pensjonspremie	168 696	254 710
Arbeidsgiveravgift	388 876	505 006
Annen godtgjørelse	90 476	180 360
Sum godtgjørelser	3 161 048	4 336 746
MOR		
Godtgjørelser styret	2018	2017
Honorar styret	884 201	820 362
Sum godtgjørelser	884 201	820 362
KONSERN		
Godtgjørelser styret	2018	2017
Honorar styret	884 201	820 362
Sum godtgjørelser	884 201	820 362
MOR		
Honorar revisor*	2018	2017
Lovpålagt revisjon	315 000	330 000
Attestasjoner og andre tjenester		
Skatte- og avgiftsrådgivning	30 000	26 000
Regnskapsmessig bistand mv	165 000	120 000
Generell rådgivning og bistand	144 200	190 325
Sum andre honorar	654 200	666 325
KONSERN		
Honorar revisor*	2018	2017
Lovpålagt revisjon	600 400	599 500
Attestasjoner og andre tjenester		
Skatte- og avgiftsrådgivning	30 000	26 000
Regnskapsmessig bistand mv	247 925	143 450
Generell rådgivning og bistand	196 575	200 275
Sum andre honorar	1 074 900	969 225

Alle honorarene er oppgitt ekskl. merverdiavgift

NOTER

NOTE 15 SIKRINGSFONDET

MOR OG KONSERN

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

	2018	2017
Premie BBL Finans	809 759	780 030
Tapte felleskostnader og andre leier dekket av TOBB		5

NOTE 16 ANTALL ANSATTE

MOR

Boligbyggelagets styre består 4 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Boligbyggelaget hadde ved årsskiftet 112 ansatte hvor 44 er menn og 68 er kvinner. I snitt har det vært 108 årsverk ansatt. Gjennomsnittsalderen er 46 år. Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

KONSERN

Styret i datterselskapene består av 1 til 4 personer. Kvinneandelen utgjør i gjennomsnitt 11,0 %. Styreleder er en mann i alle selskapene. Selskapene har til sammen 17 årsverk (16,8 årsverk). Selskapene følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

NØKKELTALL

MOR		2018	2017	2016	2015
Likviditet	Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	3,4	2,9	1,7	4,2
Egenkapital i % av total kapital	Egenkapital/total kapital	54,3 %	62,0 %	60,3 %	47,1 %
Arbeidskapital i % av total kapital	Arbeidskapital/total kapital	28,5 %	26,1 %	12,5 %	38,4 %
Brutto driftsmargin	Driftsresultat/driftsinntekter	4,0 %	8,9 %	9,2 %	4,2 %
Driftsinntekter pr. lønnskroner	Driftsinntekter/lønn+sos.kost.+andre	2,6	1,8	3,8	1,6
Driftsinntekt pr. årsverk	Driftsinntekt/årsverk	2 087 515	1 468 665	2 794 494	1 285 301
Driftsinntekter pr. driftskrone	Driftsinntekter/driftskostnader	1,04	1,10	1,10	1,04
Personalkostnader pr. årsverk	Lønn+sos.kost+andre/årsverk	799 326	837 151	727 004	800 577

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget TOBB

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligbyggelaget TOBB sitt årsregnskap.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter• Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Boligbyggelaget TOBB per 31. desember 2018 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 2018 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, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. 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. Betyggende 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 øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

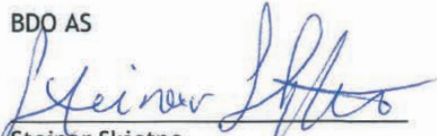
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Trondheim, 23. april 2019

BDO AS



Steinar Skjetne
statsautorisert revisor

“ Trivsel for meg er å bo
nært mine klassekompiser.



**Nøkkelen
til trivsel**



URBAN PROMENADE

En gåtur langs havneområdet på Ila gir en fargerik opplevelse for liten og stor. Turen fra Sandgata mot Ila viser at det er vilje til å tenke nytt og annerledes.

(REDE nr 5/2018 - Foto: Verena Døsvik)

**Nøkkel'n
til trivsel**