

ÅRSBERETNING 2017

TOBB



## OVERVIK

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



## INNHold

Forord	5
<b>STYRETS ÅRSBERETNING 2017</b>	
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
<b>TOBBS REGNSKAP FOR 2017</b>	
Resultatregnskap	17
Balanse	18
Kontantstrømoppstilling	20
Noter til regnskapet	21
Nøkkeltall	32
Revisjonsberetning	33

Forsiden:  
**OVERVIK**

## VÆRETRØA PARK

Boligtype: Leiligheter/rekkehus

Eierform: Borettslag

Antall enheter: 103

tobb.no



# TOBB gir boligpolitiske innspill!

Da den nye regjeringsplattformen ble lagt frem, ble Leie før eie-modellen omtalt som et av regjeringens tiltak innenfor bolig og stedsutvikling. Regjeringen skal sørge for at tiltaket Leie før eie gir flere anledning til å eie sitt eget hjem.

TOBB ble i desember 2017 invitert til et møte med kommunalminister Jan Tore Sanner. Statsråden ønsket å vite mer om Leie før eie-modellen som TOBB hadde utviklet. Modellen hadde vakt interesse i regjeringkretser, spesielt med tanke på at TOBBs modell er realisert uten noen form for offentlig støtte. TV2 hadde en nyhetssak i etterkant av møtet og der uttalte Sanner: – Jeg ønsker at byene nå skal lære av hverandre, og i Trondheim er Leie før eie-prosjektet, der man får en opsjon på å kunne kjøpe leiligheten, veldig spennende, sa Sanner.

I TOBB omtaler vi tiltaket som sosialt entreprenørskap i boligmarkedet. Boligbyggelagene har gjennomgått vesentlige endringer de siste årene, men TOBB er fortsatt opptatt av å beholde en del av grunnverdiene som vi ble tuftet på, nemlig å gjøre det enklere for alle grupper å eie sin egen bolig. Det er ingen tvil om at klasseskillet også gjenspeiles i muligheten til å bli eier av egen bolig, og dette tiltaket skal bidra til å utjevne ulikhetene i boligmarkedet.

Fra å være et tiltak som ble gjennomført for første gang for 51 leiligheter i Ladalen i Trondheim, har TOBB bestemt at tilbudet også skal videreføres i flere nye prosjekter. En videreutvikling av modellen vil gjøre den mer fleksibel og markeds-tilpasset samt gi en god miks i TOBBs samlede boligtilbud.

TOBB har som mål å være en ledende boligorganisasjon i Midt-Norge. Etter at Sør- og Nord-Trøndelag slo seg sammen til ett fylke ved nyttår, er det naturlig å snakke om Trøndelag som ett markedsområde for TOBB. Vi ser en tendens til at kommunene utenfor Trondheim også opplever en sentralisering, ved at innbyggerne ønsker å bo i nærheten av kommunesentra. Dette medfører en etterspørsel etter konsentrert bebyggelse – noe som er en av kjernekompetansene til TOBB. Vår målsetting er at vi skal drive utstrakt boligbygging i hele trøndelagsregionen. I tillegg er det viktig for TOBB å være en komplett leverandør av de produkter og tjenester som et boligbyggelag skal levere.



TOBB har etablert en solid organisasjon nord i Trøndelag og det siste tilskuddet i TOBBs organisasjon er vår nye regionleder Øystein Veske. Han skal sikre fortsatt god vekst for TOBB i den nordlige delen av fylket ved å formidle tjenester og produkter som er tuftet på våre grunnverdier – trygg, solid og offensiv.

Videre i denne beretningen kan dere lese om status og resultater innenfor de ulike forretningsområdene. TOBB opplever en god vekst for tiden og tilbakemeldingene fra kundene og medlemmene er positive. Uansett positive resultater for virksomheten i dag må vi fortsatt ha fokus på kontinuerlig forbedring av våre prosesser og systemer. Arbeidet med digitalisering og prosessforbedringer vil også videreføres i neste periode. For TOBB er det viktig å tilpasse seg markedet og imøtekomme de behovene som våre kunder og medlemmer har fremover.

A handwritten signature in black ink that reads "Torbjørn Sotberg". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Torbjørn Sotberg  
Adm. direktør

## MARCUS ØIEN

Gjennom storby samarbeidet fikk han og samboeren akkurat den leiligheten de ønsket seg i Leie før eie-prosjektet på Lilleby.



# STYRETS ÅRSBERETNING 2017

## KONSERNET TOBB

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

- TOBB Eiendomsforvaltning AS
- TOBB Eiendomsservice AS
- Nidaros Takst AS (solgt til ansatte med virkning fra 1.1.2018)
- 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 Partner AS
- BBL Finans AS

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

TOBBs driftsorganisasjon består av følgende forretningsområder:

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

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

## VIRKSOMHETEN

TOBB sin overordnede strategiske målsetning er å være en ledende boligorganisasjon i Midt-Norge. Styret har definert mål for de ulike virksomhetsområdene med utgangspunkt i den overordnede strategien for selskapet. TOBB skal ar-

beide 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 miljøsyn 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 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 store områder i byens randsone. TOBB vil 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 videreføres 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

## SKJETLEINSKOGEN

Boligtype: Leiligheter/rekkehus  
Eierform: Borettslag  
Antall enheter: 35  
tobb.no



at dette er usikkert, blir en relativ andel av disse kostnadene avskrevet.

I 2017 gikk TOBB over til innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Balanseført nettoverdi for gammel pensjonsordning er utgiftsført i sin helhet.

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-spørsmål 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 eiendomsmasse og prosjekter under utvikling. Risikoen er blant annet knyttet til framdrift i reguleringsplaner og rammetillatelse. Tidspunkt for byggstart vurderes i det enkelte prosjekt, men det normale er når minimum 50 % av boligene er solgt. Byggstart 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 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, 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 31 842 992,-.

Konsernet er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd før skatt på kr 78 643 735,-.

Styret anbefaler at regnskapsmessig overskudd for morselskapet etter finans og skatt for 2017, på kr 26 498 662,- 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 Lillebyleiligheten, Tillerparken, Almaas Park, Sveberg Panorama og deler av enhetene i prosjektet Fosslia og Moentunet ble ferdigstilt i 2017.

Prosjektene Klæbu Panorama, siste trinn Ladalen, Rømmetunet og et nytt trinn på Moentunet, Skatval, er under oppføring og klare for innflytting i 2018.

## SKJETLEINSKOGEN

Boligtype: Leiligheter/rekkehus

Eierform: Borettslag

Antall enheter: 35

tobb.no



TOBB har i egenregi og i samarbeid med partnere ferdigstilt 386 nye boliger i 2017. Omsetningen av brukte boliger var også relativt høyt i 2017 med 1 263 omsetninger i TOBBs tilknyttede borettslag.

I løpet av 2018 vil vi starte salget av ca. 400 boliger i Trøndelag.

TOBB tilbyr et bredt spekter av tekniske tjenester til våre forvaltede boligselskaper. Om lag 100 boligselskaper har PlussPlan, et verktøy for å planlegge vedlikeholdet av bygningen. 174 boligselskaper har avtale på HMS-området, og det er gjennomført vann- og el-sjekk i ca. 1200 leiligheter. Av større prosjekter har vi i 2017 deltatt i fasaderehabilitering av ca. 1 500 leiligheter samt øvrige oppdrag i ca. 700 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.

I 2016 etablerte TOBB sammen med partnere et forskningsprosjekt, nZEB. I dette prosjektet har vi kartlagt bygningsmassen vi har til forvaltning med tanke på rehabiliteringspotensialet, dvs. potensialet for reduksjon av både energi og klimagasser i driften av bygningene. Dette prosjektet har vært støttet av regionalt forskningsråd.

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.

#### **Forvaltning**

TOBB er Trøndelags største forretningsfører med kontorer i Trondheim, Levanger og Namsos. Ved årsskiftet forvaltet TOBB 31 000 boliger i 800 boligselskap, som representerer en vekst på 1 200 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 i boligene. De fleste

borettslagskundene, både tilknyttede og frittstående, har sikring av felleskostnadene. I tillegg tilbyr vi finansiering av felleskostnader som sikrer god likviditet. I 2017 har det vært lagt ekstra fokus på å forsterke kundeopplevelsen og øke verdien for kunden. Dette arbeidet vil fortsette i 2018.

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**

Ved utgangen av 2017 hadde TOBB 62 938 medlemmer. I løpet av året som gikk fikk TOBB 2 790 nye medlemmer. 964 medlemmer ble strøket eller utmeldt.

Forkjøpsretten er en av de viktigste medlemsfordelene, og gjennom storbyalliansen får våre medlemmer tilgang til boliger i store deler av landet. Medlemskapet gir også fortrinnsrett til leieboliger. I 2017 ble forkjøpsretten benyttet ved 21 prosent av boligene som ble omsatt i TOBBs tilknyttede borettslag.

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, forsikring, byggevarer, fritid, reise, sport og kultur.

Vi tilbyr kostnadseffektive kommunikasjonskanaler, noe som gir stadig flere avtaler inn i fordelskonseptet for medlemmene. Bruken av medlemskortet har økt betydelig de siste årene, og det registreres nå at medlemmene sparer store beløp på rabatter og bonusopptjening.

Kommunikasjonen med medlemmene har vært gjennom digitale nyhetsbrev, nettsider, sosiale medier, digitale annonser og medlemsbladet REDE.

I tillegg har TOBB vært opptatt av å gi medlemmene gode opplevelser i form av gratisbilletter og rabatterte priser til kulturarrangementer i hele Midt-Norge.

#### **Advokatkontoret**

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

## HALLSTEIN GÅRD

Boligtype: Leiligheter/to-/firemannsboliger/  
rekkehus/småhus  
Eierform: Borettslag  
Antall enheter: 950  
tobb.no



Advokatkontoret yter et viktig bidrag til kvalitetssikring av interne prosesser i TOBB. Våre advokater har blant annet bidratt med juridisk kompetanse ved utvikling av modellen Leie før eie.

Alle våre forvaltede boligselskap kan få juridisk bistand fra advokatkontoret som en del av forretningsførerkontrakten. Vi anser dette som en sentral del av vår leveranse som komplett boligbyggelag.

Som en del av et større kompetansehevingsprosjekt har advokatkontoret i løpet av 2017 arrangert kurs i både sør- og nordregionen for tillitsvalgte i boligselskap og utbyggere.

### Utleieboliger

I året som gikk var det innflytting i det populære Leie før eie-prosjektet i Lillebyen borettslag med til sammen 51 utleieboliger. 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. 3 av totalt 8 boliger ble solgt i 2017.

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 2017/18 hadde TOBB konsern totalt 129 ansatte, hvorav 17 var ansatt i datterselskap. Av ansatte i TOBB (morselskapet) er det 60 prosent kvinner og 40 prosent menn. I datterselskapene er det 18 prosent kvinner og 82 prosent menn. Totalt i konsernet er det 54 prosent kvinner og 46 prosent menn.

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

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

Samlet lønn og sosiale kostnader var 88,7 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 2017 var 3,6 prosent. Korttidsfraværet 1,4 prosent. Totalt sykefravær har hatt en økning på 0,4 prosentpoeng fra 2016 til 2017.

Det totale sykefraværet i TOBB Eiendomsservice AS i 2017 var på 7,3 prosent med et korttidsfravær på 1 prosent. Totalt sykefravær i TOBB Eiendomsservice AS har hatt en økning på 0,2 prosentpoeng fra 2016 til 2017.

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

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

TOBB har avtale med Centrum Bedriftshelsetjeneste AS (CBHT). I 2017 har TOBB hatt bistand bl.a. ifm sykefraværsoppfølging, HMS og deltakelse på AMUs møter fra CBHT AS. Selskapet arbeider aktivt med helse, miljø og sikkerhet (HMS). Fra 1.1.2018 ble Centrum Bedriftshelsetjeneste en del av Stamina Helse. Stamina Helse vil fra samme dato være bedriftshelsetjeneste for TOBB.

### MILJØ, SAMFUNNSENKASJEMENT 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.

I 2016 innførte TOBB og Trønderenergi prisen «Tiltakskraft» som skal stimulere til godt vedlikeholdsarbeid og rehabilitering av boligselskap. Prisen for Tiltakskraft ble i 2017 tildelt Borettslaget Elgesetergate 38.

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 9. mai 2017 ble Jørn-Wiggo Bergquist gjenvalgt som styreleder. Torild Amundsen og Morten Christensen ble gjenvalgt som styremedlemmer. Elisabeth K. Ofstad og Jørgen Knapskog ble gjenvalgt som hhv 1. og 2. varamedlem. Øvrige medlemmer i styret er Nils Jørgen Moltubakk og Liv Sjøvold. Ansattes representanter i styret er Mari S. Erlandsen og Stefan Hansen, med Kristin Gimnes og Anders Fjerdings som personlige vararepresentanter.

Styret har i løpet av 2017 hatt 7 styremøter og behandlet 55 saker. I september 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 800 boligselskap med ca. 31 000 boliger har valgt oss som sin forretningsfører. I tillegg har 63 000 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 i denne perioden etablert seg som en av de største boligutviklerne i regionen.

I forhold til etterspørsel av våre tjenester og produkter er en av fordelene med vår organisasjonsform at hele overskuddet som TOBB genererer går tilbake til organisasjonen. Slik kan vi bygge soliditet som er nødvendig som boligutvikler og dermed alltid kunne ha relevante tilbud til våre medlemmer. I tillegg har vi ressurser til å drive nødvendig utvikling innenfor effektiv og moderne boligforvaltning, uavhengig av om det er høy- eller lavkonjunktur som påvirker boligmarkedet.

Digitaliseringsprogrammet «Kunden Først» som vi gjennomfører for tiden skal resultere i at TOBB skal bli enda bedre på kundeopplevelser. Vi skal også bli mer effektive gjennom selvbetjeningsløsninger, automatisering og digitalisering. Våre systemer skal være funksjonelle, pålitelige og brukervennlige, og vi forsøker å lage systemene slik at de også skal være fornøyelige å bruke.

Å være en totalleverandør med stor markedsandel kan til tider være en utfordring. Vi blir utfordret av konkurrenter innenfor enkeltprodukter, men også på hele flaten av tjenester og produkter. Dette skal vi i TOBB møte med en offensiv strategi som skal sikre at vi oppleves 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 2017. Styret vil også gi honnør til alle TOBBs medarbeidere for en meget god innsats i året som har vært.



#### STYREMEDLEMMENE

Fra venstre: Elisabeth K. Ofstad (1. varamedlem), Morten Christensen (styremedlem), Mari S. Erlandsen (ansattes representant), Jørn-Wiggo Bergquist (styreleder), Torild Amundsen (styremedlem), Stefan Hansen (ansattes representant), Liv Sjøvold (nestleder), Torbjørn Sotberg (adm. direktør). Styremedlem Nils Jørgen Moltubakk var ikke til stede da bildet ble tatt.

Trondheim, 11. april 2018



## VÆRETRØA PARK

Boligtype: Leiligheter/ rekkehus  
Eierform: Borettslag  
Antall enheter: 103  
tobb.no



# RESULTATREGNSKAP

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2017	2016	NOTER	DRIFTSINNEKTER	NOTER	2017	2016	
111 931 132	109 314 753		Salgsinntekter		152 554 990	143 315 821	
14 397 430	14 150 686		Medlemsinntekter		14 397 430	14 150 686	
14 466 710	13 316 610		Andre inntekter		16 089 383	14 687 384	
14 883 254	159 434 359	9	Inntekter i prosjekter		177 783 727	250 627 897	
<b>155 678 526</b>	<b>296 216 410</b>		<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>360 825 530</b>	<b>422 781 789</b>	
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>							
			Varekostnad		3 780 946	4 381 245	
65 212 456	60 779 155	14	Lønn og honorarer	14	78 810 377	72 818 677	
10 485 771	9 154 206		Arbeidsgiveravgift		10 485 771	10 990 555	
9 213 271	3 769 568	8	Pensjonskostnader	8	9 214 441	4 579 110	
3 826 472	3 359 451		Andre personalkostnader		3 826 472	3 613 558	
509 519	678 842	2	Avskrivninger	2	1 218 266	1 217 847	
36 236 662	41 273 167	2,14,15	Andre kostnader	2,14,15	43 300 328	46 638 000	
1 445 345	4 040 502		Nedskrivninger og tap på fordringer		1 312 254		
14 883 254	145 829 160	9	Kostnader i prosjekter	9	146 932 014	238 730 782	
<b>141 812 750</b>	<b>268 884 051</b>		<b>Sum driftskostnader</b>		<b>298 880 869</b>	<b>382 969 774</b>	
<b>13 865 776</b>	<b>27 332 359</b>		<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>61 944 661</b>	<b>39 812 016</b>	
<b>FINANSINNEKTEK OG -KOSTNAD</b>							
6 883 757	4 602 029		Renteinntekter		5 789 345	5 205 415	
			Renteinntekter fra selskap i samme konsern				
1 464 834	3 127 280	4	Utbytte og verdiendringer	4	1 464 834	-546 573	
12 306 125	32 990 724		Resultateffekt fra døtre/tilknyttede selskaper	3	13 664 549	16 780 071	
-2 413 658	-2 195 669		Rentekostnader		-3 955 812	-2 390 690	
			Rentekostnader fra selskap i samme konsern				
-263 842	-286 898		Andre finanskostnader		-263 842	-286 898	
<b>17 977 216</b>	<b>38 237 467</b>		<b>Sum finansinntekt og -kostnad</b>		<b>16 699 074</b>	<b>18 761 325</b>	
<b>31 842 992</b>	<b>65 569 826</b>		<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>78 643 735</b>	<b>58 573 341</b>	
-5 344 330	-9 238 357	13	Skattekostnad på ordinært resultat	13	-14 368 993	-10 245 175	
<b>26 498 662</b>	<b>56 331 469</b>		<b>Ordinært resultat</b>		<b>64 274 742</b>	<b>48 328 166</b>	
<b>26 498 662</b>	<b>56 331 469</b>		<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>64 274 742</b>	<b>48 328 166</b>	
			Minoritetsandel		11 681 365	841 331	
26 498 662	56 331 469		Majoritetsandel		52 593 377	47 486 835	
<b>OVERFØRINGER</b>							
26 498 662	56 331 469		Overfør til (+)/fra (-) annen egenkapital		52 593 377	47 486 835	
<b>26 498 662</b>	<b>56 331 469</b>		<b>Sum</b>		<b>52 593 377</b>	<b>47 486 835</b>	

# BALANSE

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2017	2016	NOTER	EIENDELER	NOTER	2017	2016	
<b>ANLEGGSMIDLER</b>							
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>							
6 890 802	5 968 060	13	Utsatt skattefordel	13			
	5 539 893	8	Pensjonsmidler	8			5 539 893
<b>6 890 802</b>	<b>11 507 953</b>		<b>Sum immaterielle eiendeler</b>				<b>5 539 893</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>							
		2, 12	Bygninger og annen fast eiendom	2, 12	22 976 545		22 252 856
18 835 585	6 005 241	2, 12	Boliger og tomter	2, 12	384 404 156		259 232 428
448 945	1 024 263	2	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	2	1 020 306		1 563 690
<b>19 284 530</b>	<b>7 029 504</b>		<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>408 401 007</b>		<b>283 048 974</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>							
22 067 902	22 120 688	3,12	Aksjer og andeler i datterselskap				
37 044 721	57 292 002	3,12	Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper	3	50 753 820		68 877 805
33 187 459	30 670 459	4	Andre aksjer og andeler langsiktige	4	33 187 459		30 670 459
60 884 805	62 021 826	5	Langsiktige fordringer på selskap i samme konsern				
66 695 081	71 119 103	7	Andre langsiktige fordringer	7	67 955 152		71 119 103
<b>219 879 968</b>	<b>243 224 078</b>		<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>151 896 431</b>		<b>170 667 367</b>
<b>246 055 300</b>	<b>261 761 535</b>		<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>560 297 438</b>		<b>459 256 234</b>
<b>OMLØPSSMIDLER</b>							
<b>PROSJEKTER</b>							
19 026 500	19 077 997	9,12	Prosjekter under utførelse	9,12	68 080 851		109 079 106
<b>19 026 500</b>	<b>19 077 997</b>		<b>Sum prosjekter</b>		<b>68 080 851</b>		<b>109 079 106</b>
<b>FORDRINGER</b>							
5 391 781	4 401 615		Kundefordringer		6 783 498		9 604 210
2 967 615	3 287 535		Kundefordringer forvaltningsklienter		3 411 791		3 761 234
2 261 870	5 586 353	5	Kundefordringer selskap i samme konsern				
			Opptjente renter				1
23 033 326	18 226 553		Andre fordringer		24 248 938		18 888 788
<b>33 654 592</b>	<b>31 502 056</b>		<b>Sum fordringer</b>		<b>34 444 227</b>		<b>32 254 233</b>
<b>INVESTERINGER</b>							
3 329 570	2 831 808	4	Aksjer og andeler	4	3 329 570		2 831 808
<b>3 329 570</b>	<b>2 831 808</b>		<b>Sum investeringer</b>		<b>3 329 570</b>		<b>2 831 808</b>
<b>BANKINNSKUDD OG KONTANTER</b>							
105 060 083	57 933 956	10	Bankinnskudd og kontanter	10	207 013 647		117 422 129
<b>105 060 083</b>	<b>57 933 956</b>		<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>207 013 647</b>		<b>117 422 129</b>
<b>161 070 745</b>	<b>111 345 817</b>		<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>312 868 295</b>		<b>261 587 276</b>
<b>407 126 045</b>	<b>373 107 352</b>		<b>SUM EIENDELER</b>		<b>873 165 733</b>		<b>720 843 510</b>

# BALANSE

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2017	2016	NOTER	GJELD OG EGENKAPITAL	NOTER	2017	2016	
<b>EGENKAPITAL</b>							
15 897 300	15 087 900	11	Andelskapital	11	15 897 300	15 087 900	
<b>15 897 300</b>	<b>15 087 900</b>		<b>Sum andelskapital</b>		<b>15 897 300</b>	<b>15 087 900</b>	
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>							
236 508 120	210 009 459	11	Annen egenkapital	11	312 623 279	260 029 899	
<b>236 508 120</b>	<b>210 009 459</b>		<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>312 623 279</b>	<b>260 029 899</b>	
			Minoritetsinteresse		26 510 646	14 770 281	
<b>252 405 420</b>	<b>225 097 359</b>		<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>355 031 225</b>	<b>289 888 079</b>	
<b>GJELD</b>							
<b>AVSETNINGER OG FORPLIKTELSER</b>							
			Utsatt skatt	13	26 517 435	33 086 634	
			<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>26 517 435</b>	<b>33 086 634</b>	
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>							
97 644 178	79 892 143	12	Pantelån	12	316 268 584	246 341 552	
2 436 932	3 436 932	12	Annen langsiktig gjeld	12	76 853 902	57 563 072	
<b>100 081 110</b>	<b>83 329 075</b>		<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>393 122 486</b>	<b>303 904 624</b>	
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>							
9 028 028	10 944 146		Leverandørgjeld		27 682 657	26 307 648	
1 025 757	1 900 840		Gjeld til forvaltningsklienter		1 870 533	3 406 257	
955 544	704 133	5	Gjeld til selskap i samme konsern				
6 037 600	9 273 261	13	Betalbar skatt	13	20 938 050	13 061 307	
2 098 825	9 963 255		Skyldig offentlige avgifter og skattetrekk		3 741 518	12 225 392	
7 988 682	7 471 068		Påløpte kostnader		10 199 920	8 773 114	
27 505 079	24 424 215		Annen kortsiktig gjeld		34 061 909	30 190 457	
<b>54 639 515</b>	<b>64 680 918</b>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>98 494 587</b>	<b>93 964 174</b>	
<b>154 720 625</b>	<b>148 009 993</b>		<b>SUM GJELD</b>		<b>518 134 508</b>	<b>430 955 432</b>	
<b>407 126 045</b>	<b>373 107 351</b>		<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>873 165 733</b>	<b>720 843 511</b>	

Trondheim, 11. april 2018

 Jørn-Wiggo Bergquist Styreleder	 Liv Sjøvold Nestleder	 Nils Jørgen Moltubakk Styremedlem	 Torild Amundsen Styremedlem
 Morten Christensen Styremedlem	 Mari S. Erlandsen Styremedlem	 Stefan Hansen Styremedlem	 Torbjørn Sotberg Adm. direktør

# KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2017	2016	KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		2017	2016		
31 842 992	65 569 826	+/-	Resultat før skattekostnad	78 643 735	58 573 341		
-9 273 403	-3 796 691	-	Periodens betalte skatt	-13 061 446	-9 381 880		
-3 301 187		+/-	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-3 301 187			
509 519	678 842	+	Ordinære avskrivninger	1 218 266	1 217 847		
51 497	65 559 667	+/-	Endring prosjekter	54 353 181	6 278 515		
-2 152 536	-142 838	+/-	Endring kundefordringer	-2 189 994	567 953		
-9 162 719		+/-	Resultat tilknyttet selskap	-11 286 015	718 301		
-1 916 118	4 352 328	+/-	Endring leverandørgjeld	1 375 009	15 100 056		
5 539 893	-3 781 324	+/-	Forskjell kostnadsført pensjon - betalte premier o.l.	5 539 893	-3 781 324		
	-15 492 352	+/-	Poster klassifisert som invest. eller finans.akt.				
-497 762	-445 626	+/-	Verdjusteringer aksjer	-497 762	-445 626		
<b>11 640 176</b>	<b>112 501 832</b>	=	<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>110 793 677</b>	<b>68 847 183</b>		
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>							
5 419 896		+	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	5 419 896			
-14 883 254	-420 000	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-14 043 929	-12 595 257		
27 672 000	3 487 260	+/-	Inn-/utbet.salg/kjøp av aksjer og andeler	26 893 000	-9 738 281		
5 561 043	-68 108 681	+/-	Inn-/utbet. ved salg/kjøp av andre investeringer	3 163 951	-43 318 443		
<b>23 769 685</b>	<b>-65 041 420</b>	=	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-106 567 082</b>	<b>-65 651 981</b>		
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>							
20 049 746	2 430 000	+	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	133 820 271	30 637 236		
-5 845 169	11 795 076	+/-	Endring av kortsiktig gjeld	-4 721 339	14 041 279		
-3 297 711	-65 250 381	+/-	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-44 602 409	-64 076 092		
809 400	829 500	+/-	Endring i andelskapital	809 400	829 500		
		+/-	Innbetaling fra minoritet	59000			
		+/-	Utsatt skatt av infusjonering av tomt				
<b>11 716 266</b>	<b>-50 195 805</b>	=	<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>	<b>85 364 923</b>	<b>-18 568 078</b>		
<b>47 126 127</b>	<b>-2 735 394</b>	=	<b>NETTO ENDRING I KONTANTER OG KONTANTEKV.</b>	<b>89 591 518</b>	<b>-15 372 875</b>		
<b>57 933 956</b>	<b>60 669 349</b>	+	<b>BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKV. 1.1.</b>	<b>117 422 129</b>	<b>132 795 004</b>		
<b>105 060 083</b>	<b>57 933 956</b>	=	<b>BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKV. 31.12.</b>	<b>207 013 647</b>	<b>117 422 129</b>		

# 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 medgåtte kostnader. Kostnadene vurderes løpende, der det antas at prosjektkostnadene ikke vil bli dekket fullt ut i stif- tende 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 pensjonsordning 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 23 % 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 25 % i 2016 til 24 % i 2017 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 %
Nidaros Takst AS	100 %
Sanna Østre AS	100 %
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	80 %
Sveberg Panorama AS	60 %
Trolla Seniorbolig AS	52 %
Overvik T1 AS	51 %
Lillebyen AS	51 %
TOBB Overvik 1 AS	100 %

... fortsetter neste side.

## NOTER

### NOTE 1 REGSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNING AV PRINSIPPENDRINGER, forts.

Lillebyen borettslag	51 %	Overvik Lokalsenter AS	25 %
- Er 100 % eid av Lillebyen AS		Botngård Park AS	50 %
		Sjøsidan Hovde AS	50 %
Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet:		TF Boligutvikling AS	50 %
		TNB Boligrigg AS	50 %
		Stjernehimel AS	50 %
Grilstad Park AS	50 %		
Nidelven Utvikling AS	50 %	(*TOBB eier 28,5 % samlet inkl. indirekte eierskap gjennom Von Krog Invest AS)	
TOBB Fossli AS	50 %		
Reinsholm Sør AS	50 %		
Plussplan AS	50 %		
Tillerparken AS	50 %		
Være Østre Utbyggingsselskap AS	50 %		
Munkvoll Gård AS	7,87 % *		
Von Krogh Invest AS	39,26 %		
Thams Eiendomsutvikling AS	35 %		
Blekkam Utvikling AS	25 %		
Levabygg AS	33,33 %		
Almaas Park AS	33,33 %		
Levanger Brygge AS	25 %		

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

Investering i tilknyttet selskap er i konsernregnskapet vurdert etter egenkapitalmetoden.

### NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER

MOR	LEILIGHETER/ BYGNINGER	INVENTAR * KONTORMASK.	TRANSPORT- MIDLER	TOMTER	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.	7 403 156	6 940 893	267 000	39 018	14 650 066
Tilgang	14 883 254				14 883 254
Avgang	2 011 909		267 000		2 278 909
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>20 274 501</b>	<b>6 940 893</b>		<b>39 018</b>	<b>27 254 411</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	1 436 933	6 027 869	155 750		7 620 552
Akkumulerte avskrivninger avgang			160 200		160 200
Årets avskrivning	41 000	464 069	4 450		509 519
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.	1 477 933	6 491 938			7 969 871
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>18 796 568</b>	<b>448 954</b>		<b>39 018</b>	<b>19 284 539</b>
Avskrivningssatser, linære	0 % - 10 %	10 % - 30 %	20 %	0 %	

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

KONSERN	LEILIGHETER/ BYGNINGER	INVENTAR KONTORMASK.	TRANSPORT- MIDLER	TOMTER	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.	23 689 792	6 940 893	2 160 936	245 877 496	278 669 116
Tilgang	141 805 929		238 000		142 043 929
Avgang	2 011 909		267 000		2 278 909
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>163 483 812</b>	<b>6 940 893</b>	<b>2 131 936</b>	<b>245 877 496</b>	<b>418 434 136</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	1 436 933	6 027 869	1 510 259		8 975 061
Akkumulerte avskrivninger avgang			160 200		160 200
Årets avskrivning	543 681	464 069	210 516		1 218 266
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.	1 980 614	6 491 938	1 560 575		10 033 128
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>161 503 196</b>	<b>448 954</b>	<b>571 361</b>	<b>245 877 496</b>	<b>408 401 007</b>
Avskrivningssatser, linære	0 % - 10 %	10 % - 30 %	20 %	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
IKT/kontormaskiner	2015	2018	31 000
IKT/kontormaskiner	2016	2019	275 800
IKT/kontormaskiner	2016	2021	42 400
Total drift - data/maskinpark	2016	2020	1 675 000
KONSERN	TEGNET	UTLØPER	ÅRLIG LEIE
IKT/kontormaskiner	2015	2018	31 000
IKT/kontormaskiner	2016	2019	275 800
IKT/kontormaskiner	2016	2021	42 400
Total drift - data/maskinpark	2016	2020	1 675 000
Leasing bil	2014	2018	41 004
Leasing bil	2017	2022	111 720
Leasing traktor	2014	2021	137 916
Leasing Plenklipper/feiebil	2016	2022	153 156
Leie maskin	2015	2020	44 184
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 %	9 663 977	38 823 780	500 000
TOBB Overvik 1 AS	100 000	Trondheim	100 %	21	100 021	100 000
Krambugata 1 AS	4 000 000	Trondheim	100 %	-469 761	12 682 689	4 701 265
Nidaros Takst AS	1 000 000	Trondheim	100 %	764 869	30 000	220 000
Sanna Østre AS	400 000	Trondheim	100 %	-178 475	-3 129 411	320 400
TOBB Eiendomservice AS	1 500 000	Trondheim	100 %	-28 472	2 415 285	3 034 737
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	50 000	Trondheim	80 %	-4 448	45 552	40 000
Lillebyen AS	100 000	Trondheim	51 %	12 238 978	12 338 978	51 000
Sveberg Panorama AS	1 000 000	Trondheim	60 %	3 755 204	5 590 061	600 000
Overvik T1 AS	20 000 000	Trondheim	51 %	1 680 182	29 295 407	11 500 500
Trolla Seniorbolig AS	81 000	Trondheim	52 %	19 737 536	20 786 128	1 000 000
<b>Sum eierandeler</b>				<b>47 159 611</b>	<b>118 978 490</b>	<b>22 067 902</b>

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 %	4 496	939 219	500 000
Tillerparken AS	1 000 000	Trondheim	50,0 %	14 563 051	17 579 750	1 500 000
Grilstad Park AS	2 500 000	Trondheim	50,0 %	-58 916	2 441 084	1 250 000
TOBB Fosslia AS	100 000	Stjørdal	50,0 %	398 117	4 146 835	53 000
Von Krogh Invest AS **	100 000	Trondheim	39,4 %	-469 234	10 223 380	4 900 000
Munkvoll Gård AS	100 000	Trondheim	7,9 %	-3 370 620	9 371 324	3 300 000
PlussPlan AS	10 000	Trondheim	50,0 %	-8 482	97 376	53 290
Være Østre Utbyggingsselskap AS	300 000	Trondheim	50,0 %	97	293 751	150 000
Blekkkan Utvikling AS	10 000 000	Trondheim	25,0 %	-113 477	44 089 331	1 500 000
Thams Eiendomsutvikling AS	6 600 000	Løkken Verk	35,0 %	1 745 164	38 333 368	13 020 000
Levabygg AS	1 000 000	Levanger	33,3 %			333 330
Almås Park AS	900 000	Trondheim	33,3 %	9 070 620	9 988 169	300 000
Sjøsidan Hovde AS	8 000 000	Trondheim	50,0 %	713	7 985 236	4 000 000
Botngård Park AS	2 200 000	Trondheim	50,0 %	1 188	2 192 926	1 100 000
Overvik Lokalsenter AS	20 000 000	Trondheim	25,0 %	-516 183	19 544 129	4 980 102
Reinsholm Sør AS	50 000	Trondheim	50,0 %			25 000
TBN Boligrigg AS	30 000	Trondheim	50,0 %	186 862	216 862	15 000
Stjernehimel AS	100 000	Trondheim	50,0 %	-150 780	-60 649	50 000
TF Boligutvikling AS	15 000		50,0 %			15 000
<b>Sum eierandeler i TOBB</b>	<b>53 205 000</b>			<b>21 246 534</b>	<b>147 681 749</b>	<b>37 044 721</b>

### 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 %	-26 452	352 848	100 000
<b>Sum eierandeler KONSERN</b>	<b>53 860 000</b>			<b>21 220 082</b>	<b>148 289 597</b>	<b>37 144 721</b>

KONSERN TOBB HAR EIERANDELER I FØLGENDE TILKNYTTETE SELSKAPER	ANSKAFFELSESKOSTNAD	EGEN-KAPITAL VED ANSKAFFELSE	INNGÅENDE BALANSE 1.1/ KJØP 2017	RESULTAT 2017	UTBYTTE/ NEDSKRIVNING	UTGÅENDE BALANSE 31.12.
Nidelven Utvikling AS	500 000	1 000 000	478 791	2 248		481 039
Tillerparken AS	1 500 000	3 000 000	1 513 058	7 281 526		8 794 584
Ladalen AS	1 250 000	2 600 000	17 565 945	-17 565 945		
Grilstad Park AS	1 250 000	30 000 000	1 628 537	-29 458	-378 537	1 220 542
TOBB Fosslia AS	53 000	100 000	1 874 360	199 059		2 073 419
Von Krogh Invest AS **	4 900 000	-79 717	3 691 009	-185 065	-7 612 659	4 900 001
Munkvoll gård AS	3 300 000	10 110 138	14 552 901	-771 563	-1 474 623	3 300 000
PlussPlan AS	53 290	100 000	56 219	-4 241		51 978
Være Østre Utbyggingsselskap AS	150 000	300 000	151 629	49		151 678
Blekkkan Utvikling AS	1 500 000	6 000 000	1 443 315	67 970		1 511 285
Thams Eiendomsutvikling AS	2 363 636	5 194 804	12 848 974	587 856		13 436 830
Levabygg AS	333 330	1 000 000	2 555 905		-2 000 000	555 905
Almås park AS	300 000	900 000	308 779	3 023 238		3 332 017
Sjøsidan Hovde AS	4 000 000	8 000 000	4 000 262	357		4 000 619
Botngård Park	1 100 000	2 200 000	1 103 869	594		1 104 463

... fortsetter neste side.

## NOTER

### NOTE 3 DATTERSELSKAP OG TILKNYTTETE SELSKAP, forts.

TF Boligutvikling AS	15 000	149 901	15 000	700 000		715 000
Overvik Lokalsenter AS	4 980 102	20 060 311	4 994 433	-129 046		4 865 387
Reinsholm Sør AS	25 000	50 000				25 000
TNB Boligrigg AS	15 000	30 000		93 431		108 431
Stjernehimel AS	50 000	-41 802		-12 565		37 435
<b>Sum TOBB</b>	<b>27 638 357</b>	<b>90 635 437</b>	<b>68 782 986</b>	<b>-6 741 557</b>	<b>-11 465 819</b>	<b>50 665 611</b>

\*\* 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	94 825	-6 613		88 212
<b>Sum eierandeler KONSERN</b>	<b>27 993 357</b>	<b>91 290 437</b>	<b>68 877 808</b>	<b>-6 748 170</b>	<b>-11 465 819</b>	<b>50 753 821</b>

### NOTE 4 AKSJER OG ANDELER I ANDRE SELSKAP

MOR OG KONSERN	Selskapets andels-/aksjekap.	Totalt antall andeler/aksjer	Pålydende andeler/aksjer	TOBBs Eierandel	Bokført verdi 31.12.
<b>Kortsiktig plassering</b>					
DNB NOR ASA	16 287 990 000	1 628 799 000	10	0,001 %	3 329 570
<b>Sum kortsiktig</b>					<b>3 329 570</b>
<b>Langsiktig plassering</b>					
<b>Andre selskaper</b>					
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	94 967 000	13 000	1 000	20,0 %	6 250 000
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
<b>Sum andre</b>					<b>33 187 459</b>
<b>SUM AKSJER OG ANDELER I ANDRE SELSKAPER</b>					<b>36 517 029</b>

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	2017	2016
Klassifisert som kortsiktige fordringer	2 261 870	5 586 353
Klassifisert som langsiktige fordringer	60 884 805	62 021 826
Klassifisert som kortsiktig gjeld	-955 544	-704 133
Klassifisert som langsiktig gjeld		
<b>Netto fordringer og gjeld</b>	<b>62 191 131</b>	<b>66 904 046</b>

## NOTER

### NOTE 7 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

MOR	2017	2016
Nidelven Utvikling AS, ansvarlig lånekapital	12 970 374	10 358 670
TOBB Fosslia AS, ansvarlig lånekapital	500 000	500 000
TOBB Fosslia AS	1 577 270	1 474 080
Være Østre Utbyggingselskap AS, ansvarlig lånekapital	3 081 730	2 197 062
Tillerparken AS		4 947 639
Levabygg AS		2 000 003
Ladalen KS		12 293 434
Blekkan Utvikling AS	6 041 300	5 676 676
Fordring ansatt		14 250
Prora	4 499 850	4 387 000
Sjøsidan Hovde AS	2 422 801	503 670
Botngård Park AS	2 030 250	1 023 205
Forrbo	10 000 000	10 000 000
Forrbo-Steinvika Terrasse	80 000	80 000
Fides Eiendom AS	300 000	
Reinsholm Sør AS	5 402 142	
TF Boligutvikling AS	9 100 000	6 600 000
Stjernehimel AS	3 000 000	
Almaas Park AS	5 689 361	9 063 414
<b>Sum andre langsiktige fordringer</b>	<b>66 695 078</b>	<b>71 119 102</b>

Lån og fordringer forrentes med referanse til Nibor. Av langsiktige fordringer er kr 61 617 808 som forfaller mer enn 1 år fram i tid.

### NOTE 8 PENSJONSYTELSE

#### MOR

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 116 personer. Det er i 2017 betalt pensjonspremie med kr 3 718 553. Avsetningen pr 31.12.2016 med netto pensjonsmidler fra den tidligere ytelsesbaserte pensjonsordningen er kostnadsført i sin helhet i 2017 med kr 5 539 893. Dette beløpet inngår i årets pensjonskostnad og er årsaken til den store økningen i pensjonskostnad fra 2016 til 2017.

# NOTER

## NOTE 9 PROSJEKTER

MOR		2017	2016
Hitra		9 487 337	13 013 811
Tomter		4 769 495	4 769 495
Diverse		4 769 668	1 294 691
<b>Sum</b>		<b>19 026 500</b>	<b>19 077 997</b>

REALISERING	2018	2019	2020	2021
Forventet realisering av prosjektene i kr pr. år	5 819 938	6 396 054	4 425 762	2 384 748

KONSERN		2017	2016
Hitra Fillan		9 487 337	13 013 811
Malvik		20 975 000	53 440 348
Trondheim		28 079 351	37 753 190
Tomter		4 769 495	4 769 495
Diverse		4 769 668	102 262
<b>Sum</b>		<b>68 080 851</b>	<b>109 079 106</b>

REALISERING KONSERN	2018	2019	2020	2021
Forventet realisering av prosjektene i kr pr. år	32 932 509	17 373 542	15 390 055	2 384 748

## NOTE 10 BUNDNE MIDLER

MOR		2017	2016
<b>Skattetrekksmidler</b>			
Av saldoen utgjør bundne skattetrekksmidler:		3 183 914	2 928 735
<b>KONSERN</b>			
<b>Skattetrekksmidler</b>			
Av saldoen utgjør bundne skattetrekksmidler:		3 870 608	3 643 379

MOR		2017	2016
<b>BANKINNSKUDD KLIENTMIDLER</b>			
<b>Innskudd</b>			
Klientmidler innbetaling IN ordning		2 556 025	2 556 025
Klientmidler felleskostnader		257 141	257 141
<b>KONSERN</b>			
<b>Innskudd</b>			
Klientmidler innbetaling IN ordning		13 157 441	2 556 025
Klientmidler felleskostnader		2 083 914	328 428

## NOTER

### NOTE 11 EGENKAPITAL

MOR	ANDELS- KAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	ANNEN EK ØREMERKET **	SUM
Egenkapital 01.01.	15 087 900	210 024 901	-15 442	225 097 359
Endring andelskapital*	809 400			809 400
Årets resultat		26 483 220	15 442	26 498 662
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>15 897 300</b>	<b>236 508 122</b>	<b>0</b>	<b>252 405 420</b>

\* Andelskapitalen justeres for utmeldte medlemmer. TOBB har gitt konsernbidrag på kr 32 827, netto kr 24 949 til TOBB Eiendomsservice AS. Dette er tilført aksjene i datterselskap. I tillegg er det gitt konsernbidrag på kr 922 717, netto kr 701 265 til Krabugata 1 AS. Dette er tilført aksjene i datterselskapet.

KONSERN	ANDELS- KAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	ANNEN EK ØREMERKET **	MINORITETS- INTERESSE	SUM
Egenkapital 01.01.	15 087 900	259 942 365	87 533	14 770 281	289 888 079
Endring andelskapital innbetalt/innbetalt minoritet	809 400			59 000	868 400
Årets resultat	0	52 680 910	-87 533	11 681 365	64 274 742
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>15 897 300</b>	<b>312 622 275</b>	<b>0</b>	<b>26 510 646</b>	<b>355 031 225</b>

\*\* Av annen egenkapital er det øremerket midler til miljøtiltak i borettslag. Andelskapitalen i TOBB ble endret fra 15.08.05 fra kr 100 til kr 400. Antall andeler pr. 31.12. er 62 938 med 30 921 andeler a kr 100 og 32 017 andeler a kr 400.

### NOTE 12 LANGSIKTIG GJELD / PANTSTILLELSER OG GARANTIER

MOR	2017 Bokført verdi	2017 Gjeld etter 5 år	2016 Bokført verdi	2016 Gjeld etter 5 år
<b>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt</b>				
Pantelån	97 644 178		79 892 143	
Annen langsiktig gjeld	2 436 932	1 436 932	3 436 931	1 436 932
<b>Sum gjeld</b>	<b>100 081 110</b>	<b>1 436 932</b>	<b>83 329 074</b>	<b>1 436 932</b>
<b>KONSERN</b>	<b>2017 Bokført verdi</b>	<b>2017 Gjeld etter 5 år</b>	<b>2016 Bokført verdi</b>	<b>2016 Gjeld etter 5 år</b>
<b>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt</b>				
Pantelån	316 268 584	68 341 458	281 401 978	3 037 739
Annen langsiktig gjeld	76 853 899	1 436 932	55 941 502	3 802 594
<b>Sum gjeld</b>	<b>393 122 483</b>	<b>69 778 390</b>	<b>337 343 480</b>	<b>6 840 333</b>

... 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	97 644 178	Boliger og tomter	2 809 314
Annen langsiktig gjeld	2 436 932	Prosjekter under utførelse	19 026 500
		Aksjer og andeler i datterselskap	11 500 500
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper	1 250 000
<b>Sum sikret</b>	<b>100 081 110</b>		<b>34 586 314</b>

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskyldnerkausjoner på totalt kr 61 602 000.

KONSERN			
Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	316 268 584	Bygninger og annen fast eiendom	17 010 334
Annen langsiktig gjeld	3 457 233	Boliger og tomter	387 124 430
		Prosjekter under utførelse	68 080 851
		Aksjer i tilknyttet selskap	1 220 542
<b>Sum konsern sikret</b>	<b>319 725 817</b>		<b>473 436 157</b>

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskyldnerkausjoner på totalt kr 61 602 000.

### NOTE 13 SKATTEKOSTNAD

#### MOR

Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret. I henhold til foreløpig regnskapsstandard for behandling av skatt er negative midlertidige forskjeller og positive midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode utlignet og nettoført. Skattesats 24 % i 2017 og 25 % i 2016 Utsatt skatt / skattefordel beregnes med skattesats for det påfølgende år, hhv 24 % ifor året 2016 og 23 % for året 2017.

Utsatt skatt er beregnet på følgende måte:	01.01.	31.12.	Endring
Anleggsmidler	-639 558	-3 644 995	-3 005 437
Fordringer	-4 940 502	-5 086 993	-146 491
Pensjonsmidler	5 539 893		-5 539 893
Varer	-8 949 261	-10 059 289	-1 110 028
Garantiavsetninger mm	-20 768 339	-16 000 000	4 768 339
Gevinst og taps konto	805 346	644 276	-161 070
<b>Sum</b>	<b>-28 952 421</b>	<b>-34 147 001</b>	<b>-5 194 580</b>
3 % skattepliktig aksjeutbytte utbetales neste år	45 000		-45 000
Forskjeller som ikke inngår i beregningen	4 040 502	4 186 993	146 491
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-24 866 919</b>	<b>-29 960 008</b>	<b>-5 048 089</b>

	2016	2017
Utsatt skattefordel (24 % i 2016 og 23 % i 2017)	-5 968 061	-6 890 802
<b>Netto utsatt skattefordel</b>	<b>-5 968 061</b>	<b>-6 890 802</b>

# NOTER

## NOTE 13 SKATTEKOSTNAD forts.

	2016	2017
Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig nettoinntekt		
Resultat før skattekostnad	65 569 826	31 842 992
Anvendelse av fremførbart underskudd		
Permanente forskjeller	-35 392 967	-13 225 204
Endring i midlertidige forskjeller	6 005 942	5 194 580
Mottatt konsernbidrag		
Ytet konsernbidrag	-704 133	-955 544
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>35 478 668</b>	<b>22 856 824</b>
<b>Årets skattekostnad består av</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Justering av skatten siste år	31 753	142
Endring utsatt skatt/skattefordel	-531 764	-1 264 212
Effekt av endring fra 24 % til 23 % (2016: fra 25 % til 24 %)	289 074	341 470
Betalbar skatt	9 449 294	6 266 930
<b>Sum</b>	<b>9 238 357</b>	<b>5 344 330</b>

### KONSERN

#### Datterselskapene

Utsatt skatt er beregnet på følgende måte:

	01.01.	31.12.	Endring
Anleggsmidler	168 741 353	149 755 400	-18 985 953
Fordringer	-1 600 000	-1 600 000	
Pensjonsmidler	5 539 893		-5 539 893
Varer	-11 407 897	-13 349 996	-1 942 099
Garantiavsetninger	-20 970 839	-17 202 500	3 768 339
Gevinst & tapskonto	805 346	644 276	-161 070
<b>Sum</b>	<b>141 107 856</b>	<b>118 247 180</b>	<b>-22 699 606</b>
3 % skattepliktig aksjeutbytte utbetales i 2016	45 000		
Fremførbart underskudd	-3 291 887	-2 953 985	337 902
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>137 860 969</b>	<b>115 293 195</b>	<b>-22 361 704</b>

	2016	2017
Utsatt skatt	33 086 634	26 517 435
<b>Netto utsatt skatt</b>	<b>-33 086 634</b>	<b>-26 517 435</b>
<b>Årets skattekostnad består av</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Justering av skatten siste år	31 753	142
Endring utsatt skatt/skattefordel	-1 412 617	-5 190 589
Effekt av endring fra 24 % til 23 % (2016: fra 25 % til 24 %)	-1 435 268	-1 378 610
Betalbar skatt	13 061 307	20 938 050
<b>Sum</b>	<b>10 245 175</b>	<b>14 368 993</b>

# NOTER

## NOTE 14 YTELSE TIL LEDENDE PERSONER M.V.

<b>MOR</b>		
<b>Godtgjørelser daglig ledelse</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lønn	1 731 000	1 690 000
Kollektiv pensjonspremie	134 543	121 013
Arbeidsgiveravgift	270 147	257 878
Annen godtgjørelse	50 395	67 708
<b>Sum godtgjørelser</b>	<b>2 186 085</b>	<b>2 136 599</b>
<b>KONSERN</b>		
<b>Godtgjørelser daglig ledelse</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lønn	3 396 670	3 355 670
Kollektiv pensjonspremie	254 710	241 180
Arbeidsgiveravgift	505 006	492 737
Annen godtgjørelse	180 360	197 673
<b>Sum godtgjørelser</b>	<b>4 336 746</b>	<b>4 287 260</b>
<b>MOR</b>		
<b>Godtgjørelser styret</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Honorar styret	820 362	717 946
<b>Sum godtgjørelser</b>	<b>820 362</b>	<b>717 946</b>
<b>KONSERN</b>		
<b>Godtgjørelser styret</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Honorar styret	820 362	717 946
<b>Sum godtgjørelser</b>	<b>820 362</b>	<b>717 946</b>
<b>MOR</b>		
<b>Honorar revisor*</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lovpålagt revisjon	330 000	305 000
Attestasjoner og andre tjenester		
Skatte- og avgiftsrådgivning	26 000	30 463
Regnskapsmessig bistand mv	120 000	122 687
Generell rådgivning og bistand	190 325	158 545
<b>Sum andre honorar</b>	<b>666 325</b>	<b>616 695</b>
<b>KONSERN</b>		
<b>Honorar revisor*</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lovpålagt revisjon	599 500	539 200
Attestasjoner og andre tjenester		
Skatte- og avgiftsrådgivning	26 000	30 463
Regnskapsmessig bistand mv	143 450	201 937
Generell rådgivning og bistand	200 275	158 545
<b>Sum andre honorar</b>	<b>969 225</b>	<b>930 145</b>

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.

	2017	2016
Premie BBL Finans	780 030	579 304
Tapte felleskostnader og andre leier dekket av TOBB	5	886

## NOTE 16 ANTALL ANSATTE

### MOR

Boligbyggelagets styre består 3 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann. Boligbyggelaget hadde ved årsskiftet 112 ansatte hvor 45 er menn og 67 er kvinner. I snitt har det vært 108,7 årsverk ansatt. Gjennomsnittsalderen er 45 år. Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

### KONSERN

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

## NØKKELTALL

MOR		2017	2016	2015	2014
Likviditet	Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	2,9	1,7	4,2	2,6
Egenkapital i % av total kapital	Egenkapital/total kapital	62,0 %	60,3 %	47,1 %	60,5 %
Arbeidskapital i % av total kapital	Arbeidskapital/total kapital	26,1 %	12,5 %	38,4 %	29,3 %
Brutto driftsmargin	Driftsresultat/driftsinntekter	8,9 %	9,2 %	4,2 %	-4,0 %
Driftsinntekter pr. lønnskroner	Driftsinntekter/lønn+sos.kost.+andre	1,8	3,8	1,6	1,6
Driftsinntekt pr. årsverk	Driftsinntekt/årsverk	1 468 665	2 794 494	1 285 301	1 230 339
Driftsinntekter pr. driftskrone	Driftsinntekter/driftskostnader	1,10	1,10	1,04	0,96
Personalkostnader pr. årsverk	Lønn+sos.kost+andre/årsverk	837 151	727 004	800 577	750 263

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget TOBB

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Boligbyggelaget TOBBs årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 2017 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 2017 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Annen informasjon

---

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

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

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

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

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

---

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

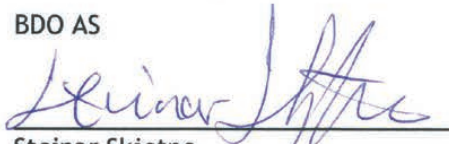
### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

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

Trondheim, 24. april 2018

BDO AS

---

Steinar Skjetne  
Statsautorisert revisor

