

ÅRSBERETNING 2015



STORHAUGEN HITRA

Boligtype: Rekkehus
Eierform: Sameie
Antall enheter: 6
www.tobb.no



INNHold

Forord	5
STYRETS ÅRSBERETNING 2015	
Konsernet TOBB	7
Virksomheten	7
Årsregnskapet	9
TOBBs tjenester	9
Organisasjon og arbeidsmiljø	13
TOBB og miljø	13
Samfunnsengasjement og etikk	14
Styret	14
Revisor	14
Veien videre	14
TOBBs REGNSKAP FOR 2015	
Resultatregnskap	17
Balanse	18
Kontantstrømoppstilling	20
Noter til regnskapet	21
Nøkkeltall	32
Revisjonsberetning	33

Forsiden:
LENSMANNSGÅRDEN

STORHAUGEN HITRA

Boligtype: Blokker
Eierform: Borettslag
Antall enheter: 30
www.tobb.no



TOBB – gir deg muligheter!



Det har vært et strategisk mål å videreutvikle TOBB som et sterkt regionalt boligbyggelag i Midt-Norge. I løpet av det siste året har organisasjonen tatt et steg videre i denne prosessen og økt vår tilstedeværelse og aktivitet i Nord-Trøndelag. Et trygt, solid og offensivt boligbyggelag forankret i hele regionen er viktig for boligforsyningen og som en balanse i boligmarkedet. Boligbygging og -forvaltning er formålet til TOBB, og dette krever en sterk organisasjon med faglig bredde og finansiell kapasitet. Derfor anser TOBB det som vesentlig å kunne etablere en sterk regional boligorganisasjon både ved å samarbeide og fusjonere med de mindre boligbyggelagene i regionen.

I 2015 fusjonerte TOBB med Namsos boligbyggelag. Med avdelingskontorer på Levanger og i Namsos som følge av denne fusjonen, er TOBB nå godt etablert og kan tilby fullverdige tjenester også i Nord-Trøndelag. Fremover vil vi etablere boligprosjekter og tilby forvaltning og tekniske tjenester i hele trøndelagsregionen.

TOBB skal være et boligbyggelag for hele vår region. Derfor vedtok generalforsamlingen i 2015 å endre navnet fra Trondheim og Omegn Boligbyggelag til Boligbyggelaget TOBB. Med navneendringen blir TOBB et merke navn som vi ønsker hele regionen skal ha gode assosiasjoner til og som er i henhold til vårt verdigrunnlag; å være kjent som en «trygg og solid» havn for våre medlemmers behov og som en «offensiv» aktør i boligmarkedet.

TOBB kan i 2015 vise til en god vekst innenfor alle forretningsområdene. Vi nærmer oss 60 000 medlemmer og har forvaltning av bortimot 27 000 boliger fordelt på 650 boligselskap. TOBB er nå etablert som en betydelig boligorganisasjon i regionen og produserer ca 250 til 300 boliger pr år, som er nært opp mot styrets langsiktige målsetning for virksomheten. Vi har for tiden mer enn 40 ulike avtaler som gir våre medlemmer og kunder tilgang til gode tilbud på boligrelaterte produkter og tjenester.

Det er viktig for TOBB som medlemsorganisasjon å ha god kunnskap om hvordan vi blir oppfattet blant våre ulike interessenter, dvs. hvilket omdømme vi har blant våre medlemmer, kunder og samarbeidspartnere. TOBB har

nylig gjennomført en ny omdømmeundersøkelse for å få bedre kunnskap om de ulike assosiasjoner merkenavnet TOBB har hos det enkelte medlem og i bedriftsmarkedet. Resultatet fra undersøkelsen var meget positivt og viser at vi er på «rett kurs». Vi får bekreftet at TOBB møter deg som medlem og kunde i henhold til våre verdier som en «trygg og solid» boligleverandør og -forvalter. Bedriftsmarkedet betrakter TOBB som en profesjonell og «offensiv» boligorganisasjon, og dermed som en interessant samarbeidspartner og ser at TOBB kan styrke både felles prosjekt og egen merkevare. Slike undersøkelser gir oss et godt utgangspunkt og grunnlag for våre prioriteringer for å utvikle TOBB i neste periode.

Vi kan sammenfatte funn fra merkevareundersøkelsen med følgende: «TOBB gir muligheter til våre medlemmer og kunder» og «TOBB realiserer dine boligbehov».

De økonomiske nøkkeltall for 2015 ble også meget tilfredsstillende. Boligbyggelaget hadde i 2015 en vekst på den totale omsetningen på 15 prosent. Resultatet for morselskapet før skatt ble på 18,2 millioner kroner. TOBB konsern, som inkluderer utbyggingsselskapene og øvrige datterselskaper, er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd før skatt på 57,5 millioner kroner.

TOBB vil fremover videreføre vår strategi som en solid boligorganisasjon i Midt-Norge og vil spesielt utvikle organisasjonen omkring våre avdelingskontorer i Nord-Trøndelag, slik at vi kan tilby full bredde i våre tjenester også her. Det er økende usikkerhet omkring markedssituasjonen og prisutviklingen for boliger i Norge for tiden, og som organisasjon vil vi ta de nødvendige forholdsregler for å møte denne utviklingen.

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

Torbjørn Sotberg
Adm. direktør

FOSSLIA HAGEBY

Boligtype: Lavblokker
Eierform: Borettslag
Antall enheter: 73
www.fosslihageby.no



STYRETS ÅRSBERETNING 2015

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
- Krambugata 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 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

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.

TOBB sin overordnede strategiske målsetning er å være det ledende boligbyggelaget i Midt-Norge. Styret har definert mål for de ulike virksomhetsområdene med utgangspunkt i den overordnede strategien for selskapet. Vi skal arbeide med våre målsetninger i henhold til våre verdier som er «trygg, solid og offensiv» Dette skal kjennetegne oss som boligleverandør, boligforvalter og blant våre samarbeidspartnere. TOBB skal være en betydelig boligutvikler i regionen. Målet er at TOBB skal være delaktig i 25 prosent av markedets boligbehov. Bygging av boliger for våre medlemmer skal skje i egenregi og i samarbeid med partnere. TOBB skal ta de nødvendige miljøhensyn og opptre etisk forsvarlig i både planlegging og bygging. Vi skal videre tilby tekniske tjenester som sikrer kostnadseffektivt vedlikehold og forvaltning av boligmassen. TOBB skal være forretningsfører alle ønsker å benytte ut fra både kvalitet og pris.

Den definerte strategien skal styrke TOBBs 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.

TOBB har i egenregi og i samarbeid med partnere igangsatt bygging av 198 nye boliger i 2015 samt ferdigstilt 250 nye boliger. Omsetningen av brukte boliger var også relativt høyt i 2015 med 1 139 omsetninger i TOBBs tilknyttede borettslag.

TILLERPARKEN

Boligtype: Lavblokker/
rekkehus

Eierform: Sameie

Antall enheter: 42

www.tillerparken.no



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 enda bedre tilgang og rettigheter til gode tomteområder. Vi har i den siste perioden bedret vår tilgang til relevante tomteområder og har i dag store områder i byens randsoner. TOBB må fortsette å skaffe tomteområder for å sikre en langsiktig markedsandel i henhold til våre målsetninger. Markedet fremover vil være veldig prisfølsomt og riktig beliggenhet vil i tillegg være avgjørende for å lykkes med gode prosjekter (kombinasjonen pris/beliggenhet).

ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

I forbindelse med at TOBB har prosjektansvar ved bygging av nye boliger, foretas det hvert år en konservativ 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.

I samsvar med god regnskapsskikk er nettoverdien av TOBBs pensjonsordninger (verdien av samlede innbetalinger til pensjonsordningene minus verdi av fremtidige pensjonsforpliktelser), tatt med i selskapets balanse. Forutsetningene i pensjonsberegningene er tilpasset Regnskapsstiftelsens forslag til vurderingsprinsipper.

Selskapets kundemasse består i hovedsak av boligselskap. Det er etter styrets oppfatning begrenset markedsrisiko. Selskapets tapsrisiko er lav. Selskapet har ingen fordringer og gjeld i utenlandsk valuta. Selskapet har kun en børsnotert aksjepost som vurderes å ha liten risiko sett i sammenheng med aktiviteten som drives i TOBB.

Etter styrets oppfatning foreligger det ikke finansiell risiko som er av vesentlig betydning for å vurdere verdien av eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat. Selskapets strategi er at det ikke i vesentlig grad skal eksponeres for slik risiko og at poster som kan påvirkes ikke skal være av en størrelse som medfører at kurs-/renteendringer og lignende skal slå vesentlig ut. Sikringstransaksjoner er vurdert som unødvendig.

Driftsøkonomi og disponering av årsresultatet

Driftsresultatet før finansielle inntekter/kostnader for TOBB morselskapet viser et overskudd på kr 5 013 553,-

og etter finans på kr 18 256 167,-.

Styret anbefaler at regnskapsmessig overskudd for morselskapet etter finansinntekter og skatt for 2015 på kr 14 611 977,- overføres til annen egenkapital.

Konsernet er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd etter skatt på kr 50 600 869,-.

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

TOBBS TJENESTER

Utbyggingsprosjekter

TOBB tilbyr medlemmene nye boliger gjennom egenutviklede prosjekter, deltakelse i selskaper med partnere, og via formidling av andre utbyggers boligprosjekter. Uansett valg av organisasjonsform i boligselskapene skal medlemmene sikres forkjøpsrett ved førstegangs omsetning og ved fremtidig salg av boligene.

Boligprosjektene Nedre Sjetnhaugan, Linusbakken, Fossli Hageby Felt C og D og Munkvoll Gård ble ferdigstilt i 2015.

Remegården (Orkanger), Hanskemakerbakken, Fossli Hageby Felt A og B (Stjørdal) og Lensmannsgården (Levanger), er under oppføring og klart for innflytting i 2016.

I egenregi og samarbeid med andre utbyggere ble det i løpet av 2015 igangsatt bygging av i alt 112 leiligheter.

Ved årsskiftet hadde TOBB 27 usolgte leiligheter i samarbeidsprosjekt under oppføring.

I slutten av 2015 startet vi salget av 128 boliger fordelt på prosjektene: Tillerparken, Almaas Park (Melhus) og Lilleby.

I løpet av 2016 legges ytterligere ca. 150 boliger ut for salg, fordelt på Sveberg Panorama, Fossli Hageby, Almaas Park, Hitra Fillan og Munkaunet Vest. I tillegg er det planlagt for salg om lag 150 enheter på øvrige områder. Totalt vil vi ha om lag 300 boliger for salg i 2016.

Tekniske tjenester

TOBB bistår boligselskap blant annet med teknisk forvaltning, herunder løpende vedlikehold, planlagt perio-

LILLEBYLEILIGHETEN

Boligtype: Blokker
Eierform: Sameie
Antall enheter: 330
www.lillebyleiligheten.no



disk vedlikehold og skadeforebyggende vedlikehold.

Boligbyggelaget leverer Bevar HMS, et web-basert internkontrollsystem for boligselskap. I tillegg bistår vi boligselskapene med sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplasser, (SHA). TOBB leverer også Plussplan, et web-basert program for vedlikeholdsplanlegging i boligselskap, samt skadeforebyggende tiltak i form av vann- og el-sjekk, brannsikkerhetsopplæring, behandling av skadesaker og prosjektledelse ifm vedlikeholdstiltak. Tjenestene tilbys i hele TOBBs satsningsområde. Utvikling av nye forretningsområder vurderes kontinuerlig.

Boligbyggelaget bistår borettslagene med byggeprosjekt innen rehabilitering, ombygging og tilbygg. I 2015 har TOBB deltatt i arbeidet med fasaderehabilitering for 686 leiligheter samt en del mindre prosjekter. TOBB er i dag engasjert i planleggingen av rehabiliteringsprosjekter for i alt 1 850 leiligheter. Av disse har Vestlia BRL (324 leiligheter) kommet i gang. Rehabiliteringsprosjekter vil fremover kunne tilbys i hele vår region i Midt-Norge.

Teknologiutvikling - FoU

I arbeidet med oppgradering av eksisterende boliger har vi et kontinuerlig samarbeid med Enova. TOBB har deltatt i flere rammeprogram som igjen genererer støtte til de boligselskapene som gjennomfører oppgraderinger. Videre samarbeider vi med Sintef, blant annet gjennom prosjektet Bevisst. Dette prosjektet handler om prosessen med å gjennomføre ambisiøse rehabiliteringer i boligselskaper. TOBB deltar også sammen med flere aktører i en søknad om prosjektmidler, sammen med en forskningsgruppe ledet av NTNU og Sintef, som blant annet har fokus på miljøvennlige energiløsninger i boliger.

TOBB har også deltatt i de to EU-prosjektene ECO City og SUSREF som begge har hatt som målsetning å utvikle innovative energiløsninger i boliger. Prosjektet SUSREF (Sustainable refurbishment of building facades and external walls) har hatt energioptimal rehabilitering som formål. Begge prosjektene har gitt betydelige støttebeløp til boligselskapene som deltok. Disse programmene er nå sluttført, og vi søker derfor deltakelse i fremtidige EU-program som har tilsvarende formål om energioptimalisering i boliger.

Forvaltning

Med kontorer i Trondheim, Levanger og Namsos er TOBB Midt-Norges største boligforvalter. Dette betyr at vi be-

tjener kunder i hele vår region. Nord-Trøndelag har vært et satsningsområde det siste året og vi vil videreføre og utvikle våre tilbud på forvaltningstjenester i denne regionen de neste årene.

Boligbyggelaget har et komplett tilbud av forvaltnings-tjenester. Det er viktig for TOBB som forretningsfører å skape økonomisk trygghet for våre kunder, samt å ivareta verdien i boligene. Bortimot alle borettslagskundene, både tilknyttede og frittstående har sikring av felleskostnadene. Nesten alle av våre kunder har forskuttering av felleskostnader som innebærer at de får utbetalt alle felleskostnadene på konto til avtalt tid, uavhengig av hva som måtte være innbetalt fra eierne.

TOBB har hatt stor tilstrømning av nye boligselskap både fra utbyggere og andre forretningsførere. Totalt økte forvaltningsporteføljen med omlag 10 prosent i 2015 og er ved årsskiftet på ca. 26 700 boliger. Av disse er ca. 12 900 tilknyttede boliger i 132 borettslag.

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.

Medlem

Ved utgangen av 2015 hadde TOBB 59 295 medlemmer. Medlemsmassen har i 2015 økt med 4 320, herav 1 100 medlemmer via fusjonen med Namsos boligbyggelag. 920 medlemmer ble strøket eller utmeldt i året som gikk.

Forkjøpsretten er den viktigste medlemsfordelen, og gjennom storbyalliansen får våre medlemmer tilgang til boliger i store deler av landet. Medlemskapet gir også fortrinnsrett til leieboliger. I 2015 ble forkjøpsretten benyttet ved 23 prosent av boligene som ble omsatt i TOBBs tilknyttede lag.

Det skal lønne seg å være medlem både for de som har dekket sitt boligbehov 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 for eksempel bank, forsikring, byggevarer, fritid, reise, sport og kultur. I året som gikk ble fordelskonseptet styrket gjennom at TOBB inngikk avtaler med Byggmakker og Bohus. Sportstilbudet ble utvidet med G-MAX-butikkene i Trondheim. Det er også innledet samarbeid med en rekke toppidretts-

SVEBERGTOPPEN

Boligtype: Rekkehus
Eierform: Selveier
Antall enheter: 26
www.svebergtoppen.no



klubber som gir medlemmene to kampbilletter til prisen av en. Vi ser at denne styrkingen gjør at kjennskapen til og bruken av medlemsfordelene er økt betydelig i året som har gått.

I 2015 startet vi arbeidet med utvikling av et digitalt medlemskort/mobilapplikasjon, som vil bli lansert i mars 2016. Dette vil gjøre tilgangen til medlemsfordelene enklere ved at medlemskortet alltid vil være tilgjengelig på mobiltelefonen.

TOBBs viktigste kommunikasjonskanaler og kontaktflater mot medlemmene er tobb.no, elektroniske nyhetsbrev, medlemsmagasinet REDE og tilstedeværelse i sosiale medier. Vi vil fortsette arbeidet med å fylle disse kanalene med relevant og godt innhold, i tillegg til at det tas i bruk nye egnede kanaler.

Utleieboliger

TOBB eier og drifter 8 utleieboliger på Rosenborg. I tillegg har TOBB en avtale som sikrer medlemmene fortrinnsrett til om lag 700 studenthybler ved Voll Studentby. Via storbysamarbeidet har medlemmene tilgang til ytterligere ca. 1 200 utleieboliger i hhv Oslo, Stavanger, Bergen og Tromsø.

Advokatkontoret

Advokatene i TOBB tilbyr juridisk rådgivning internt i boligbyggelaget og til boligselskap, medlemmer og utbyggere. Advokatene har spesialkompetanse innenfor bolig- og eiendomsrett og har som mål å yte god og effektiv juridisk bistand.

Advokatkontoret har i 2015 fått en økende mengde oppdrag, hovedsakelig for boligselskap som TOBB har forretningsførsel for. Advokatene har i løpet av året arrangert flere kurs for tillitsvalgte i boligselskap i regionen. Avdelingen har to advokater og en advokatfullmektig.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Ved årsskiftet 2015/16 hadde TOBB konsern totalt 123 ansatte, hvorav 22 var ansatt i datterselskap. Av ansatte i TOBB (morselskapet) er det 62 prosent kvinner og 38 prosent menn. I datterselskapene er det 14 prosent kvinner og 86 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 5 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.

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 2015 var 3,1 prosent. Korttidsfraværet 1,1 prosent. Totalt sykefravær har hatt en nedgang på 1,2 prosentpoeng fra 2014 til 2015.

Det totale sykefraværet i TOBB Eiendomsservice AS i 2015 var på 7,8 prosent med et korttidsfravær på 2 prosent. Totalt sykefravær i TOBB Eiendomsservice AS har hatt en nedgang på 6,7 prosentpoeng fra 2014 til 2015.

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 2015 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).

TOBB OG MILJØ

TOBB driver ikke med virksomhet som i vesentlig grad forårsaker forurensning av det ytre miljø.

TOBB legger vekt på å følge de lover og regler som gjelder for våre virksomhetsområder, og har som mål å

sikre miljøvennlige løsninger i hele virksomheten. TOBB deltar i teknologiutviklingsprosjekter som har som formål å utvikle miljøvennlige løsninger i boligbransjen, dette gjelder både for nye boliger og ved rehabilitering av brukte boliger.

SAMFUNNSENGASJEMENT OG ETIKK

Det vektlegges å følge de lover og regler som gjelder for våre virksomhetsområder.

Boligbyggelagets primære oppgave er å utvikle gode boforhold for våre medlemmer samt bidra til å skape samfunnsmessige gode løsninger. TOBB er opptatt av å skape trygge og gode bomiljø, samt tilrettelegge for sosiale arenaer i nærmiljøet. TOBB deler årlig ut Bomiljøprisen til borettslag 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. I 2015 innførte vi en støtteordning for ulike lag og foreninger. Her kan alle gode tiltak søke om et mindre pengebeløp i støtte fra TOBB.

STYRET

På TOBBs ordinære generalforsamling 28. april 2015 ble Jørn-Wiggo Bergquist valgt som ny styreleder. Torild Amundsen og Morten Christensen ble valgt som nye 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 Berit Grindstad og Stefan Hansen, med Kristin Gimnes og Halvard Hoelseter som personlige vararepresentanter.

Styret har i løpet av 2015 hatt 7 styremøter og behandlet 59 saker. I oktober ble det i tillegg avholdt et 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 i dag etablert som et regionalt boligbyggelag med primærvirksomhet i Midt-Norge.

I tiden fremover vil vi arbeide for å styrke og videreutvikle vår organisasjon i Nord-Trøndelag slik at vi som boligorganisasjon kan tilby komplette løsninger og tilbud innenfor både boligutvikling og forvaltningstjenester i hele regionen. Vi viderefører arbeidet med å skaffe våre medlemmer den beste kombinasjonen av pris og kvalitet på våre tjenester, og har et utvidet samarbeid med vår allianse av regionale boligbyggelag for å øke medlemsnyttens samt bedre TOBBs driftsøkonomi.

Totalt er TOBB i en god posisjon både økonomisk og praktisk i forhold til våre strategiske målsetninger for inneværende periode. Vi har hatt en meget positiv utvikling innenfor forvaltningsområdet med over 10 prosent vekst. I løpet av de siste 3 år har vi økt vår andel av boligproduksjonen i regionen og har p.t. etablert et nivå som er i henhold til våre målsetninger. Vi vil i tiden fremover konsolidere denne posisjonen.

Det er en relativt større usikkerhet i markedsutviklingen fremover, og vi skal som organisasjon ha stort fokus på å sikre en effektiv og lønnsom drift av vår kjernevirksomhet. Dette er viktig slik at vi kan fremstå som en enda sterkere aktør som boligutvikler og forvalter i vår region i fremtiden. Dette vil gi oss økonomisk soliditet til utvikle relevante løsninger for i enda større grad ivareta vårt samfunnsansvar som medlemsorganisasjon.

Styret vil avslutningsvis takke alle våre medlemmer og kunder for bred oppslutning gjennom 2015. Styret vil også gi honnør til alle TOBBs medarbeidere for en meget god innsats i året som har vært.

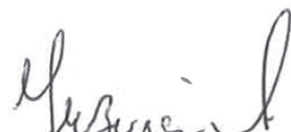



STYREMEDLEMMENE

Foran fra venstre: Elisabeth K. Ofstad (1. varamedlem), Nils Jørgen Moltubakk (nestleder), Jørgen Knapskog (2. varamedlem), Stefan Hansen (ansattes representant)

Bak fra venstre: Torbjørn Sotberg (adm. direktør), Berit Grindstad (ansattes representant), Jørn-Wiggo Bergquist (styreleder), Torild Amundsen (styremedlem), Liv Sjøvold (styremedlem), Morten Christensen (styremedlem)

Trondheim, 7. april 2016


Jørn-Wiggo Bergquist
 Styreleder


Nils Jørgen Moltubakk
 Nestleder


Liv Sjøvold
 Styremedlem


Torild Amundsen
 Styremedlem


Morten Christensen
 Styremedlem


Berit Grindstad
 Styremedlem


Stefan Hansen
 Styremedlem


Torbjørn Sotberg
 Adm. direktør

MUNKAUNET VEST

Boligtype: Lavblokk
Eierform: Borettslag
Antall enheter: 27
www.tobb.no



RESULTATREGNSKAP

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2015	2014	NOTER	DRIFTSINNETEKTER	NOTER	2015	2014	
91 262 634	78 280 459		Salgsinntekter		114 251 336	106 316 161	
13 470 715	11 663 888		Medlemsinntekter		13 470 715	11 663 888	
14 157 037	12 998 102		Andre inntekter		23 676 914	18 417 707	
		9	Inntekter i prosjekter		50 803 137	133 112 894	
118 890 386	102 942 449		Sum driftsinntekter		202 202 102	269 510 650	
			DRIFTSKOSTNADER				
274 385			Varekostnad		4 660 323	4 314 778	
55 330 304	47 070 591	14	Lønn og honorarer	14	66 066 462	56 925 863	
8 682 726	7 504 598		Arbeidsgiveravgift		10 326 375	8 957 597	
6 278 280	4 932 541	8	Pensjonskostnader	8	6 901 523	5 477 365	
3 762 042	3 266 757		Andre personalkostnader		4 015 558	3 564 206	
739 390	717 421	2	Avskrivninger	2	1 183 710	1 130 349	
38 258 857	34 284 464	2,14,15	Andre kostnader	2,14,15	40 787 265	37 398 333	
550 850	9 301 143		Nedskrivninger og tap på fordringer		550 850	9 303 344	
		9	Kostnader i prosjekter	9	33 878 709	131 478 606	
113 876 833	107 077 515		Sum driftskostnader		168 370 774	258 550 441	
5 013 553	-4 135 066		DRIFTSRESULTAT		33 831 328	10 960 209	
			FINANSINNEKT OG -KOSTNAD				
3 379 962	2 039 593		Renteinntekter		4 138 159	2 920 212	
	859 809		Renteinntekter fra selskap i samme konsern				
5 000 000	9 000 000		Konsernbidrag fra datterselskap				
2 217 617	221 515	4	Utbytte og verdiendringer	4	2 217 617	221 515	
4 817 845	32 305 541		Resultateffekt fra døtre/tilknyttede selskaper	3	19 666 811	2 444 189	
-48 294	-796 000	4	Nedskrivning av finansielle eiendeler		-48 294		
-1 992 836	-1 932 080		Rentekostnader		-2 169 480	-1 822 494	
			Rentekostnader fra selskap i samme konsern				
-131 680	-504 084		Andre finanskostnader		-131 680	-4 122 069	
13 242 614	41 194 294		Sum finansinntekt og -kostnad		23 673 132	-358 648	
18 256 167	37 059 228		Ordinært resultat før skattekostnad		57 504 461	10 601 561	
-3 644 190	-997 905	13	Skattekostnad på ordinært resultat	13	-6 903 592	-1 903 365	
14 611 977	36 061 323		Ordinært resultat		50 600 869	8 698 196	
14 611 977	36 061 323		ÅRSRESULTAT		50 600 869	8 698 196	
			Minoritetsandel		2 343 344	-358 438	
14 611 977	36 061 323		Majoritetsandel		48 257 524	9 056 634	
			OVERFØRINGER				
14 611 977	36 061 323		Overfør til (+)/fra (-) annen egenkapital		48 257 524	9 056 634	
14 611 977	36 061 323		Sum		48 257 524	9 056 634	

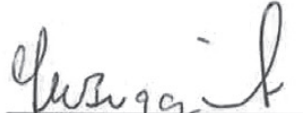
BALANSE

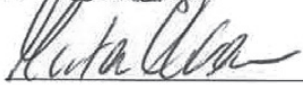
MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2015	2014	NOTER	EIENDELER	NOTER	2015	2014	
ANLEGGSMIDLER							
IMMATERIELLE EIENDELER							
5 725 370	5 359 877	13	Utsatt skattefordel	13		6 089 057	
1 758 569	2 072 414	8	Pensjonsmidler	8	1 758 569	2 072 414	
7 483 939	7 432 291		Sum immaterielle eiendeler		1 758 569	8 161 471	
VARIGE DRIFTSMIDLER							
		2, 12	Bygninger og annen fast eiendom	2, 12	14 670 825	14 998 161	
5 585 241	4 860 241	2, 12	Boliger og tomter	2, 12	254 862 574	6 210 241	
1 703 105	1 895 865	2	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	2	2 160 665	2 140 408	
7 288 346	6 756 106		Sum varige driftsmidler		271 694 064	23 348 810	
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER							
23 838 961	10 861 440	3,12	Aksjer og andeler i datterselskap				
51 540 537	47 543 571	3,12	Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper	3	68 357 825	49 408 442	
22 170 459	22 093 499	4	Andre aksjer og andeler langsiktige	4	22 170 459	22 093 499	
37 231 588	28 347 495	5	Langsiktige fordringer på selskap i samme konsern				
27 800 660	8 717 333	7	Andre langsiktige fordringer	7	27 800 660	8 717 333	
162 582 205	117 563 338		Sum finansielle anleggsmidler		118 328 944	80 219 274	
177 354 490	131 751 735		SUM ANLEGGSMIDLER		391 781 577	111 729 555	
OMLØPSSMIDLER							
PROSJEKTER							
84 637 664	17 431 856	9,12	Prosjekter under utførelse	9,12	115 335 121	141 595 705	
84 637 664	17 431 856		Sum prosjekter		115 335 121	141 595 705	
FORDRINGER							
6 170 974	5 725 730		Kundefordringer		10 016 243	9 368 789	
1 874 701	4 087 677		Kundefordringer forvaltningsklienter		1 885 828	4 098 804	
5 028 700	15 712 850	5	Kundefordringer selskap i samme konsern				
	18 230		Opptjente renter		389	54 116	
18 284 844	10 810 504		Andre fordringer		20 919 727	15 182 574	
31 359 218	36 354 991		Sum fordringer		32 822 186	28 704 283	
INVESTERINGER							
2 386 182	2 434 477	4	Aksjer og andeler	4	2 386 182	2 434 477	
2 386 182	2 434 477		Sum investeringer		2 386 182	2 434 477	
BANKINNSKudd OG KONTANTER							
60 669 349	62 015 960	10	Bankinnskudd og kontanter	10	132 795 004	117 714 489	
60 669 349	62 015 960		Sum bankinnskudd og kontanter		132 795 004	117 714 489	
179 052 413	118 237 284		Sum omløpsmidler		283 338 493	290 448 954	
356 406 903	249 989 019		SUM EIENDELER		675 120 070	402 178 509	

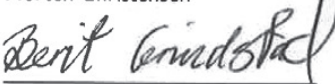
BALANSE

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2015	2014	NOTER	GJELD OG EGENKAPITAL	NOTER	2015	2014	
EGENKAPITAL							
14 258 400	12 875 500	11	Andelskapital	11	14 258 400	12 875 500	
14 258 400	12 875 500		Sum andelskapital		14 258 400	12 875 500	
OPPTJENT EGENKAPITAL							
153 677 990	138 487 452	11	Annen egenkapital	11	212 543 063	163 696 886	
153 677 990	138 487 452		Sum opptjent egenkapital		212 543 063	163 696 886	
			Minoritetsinteresse		13 928 950	35 293	
167 936 390	151 362 952		SUM EGENKAPITAL		240 730 414	176 607 679	
GJELD							
AVSETNINGER OG FORPLIKTELSE							
			Utsatt skatt	13	35 881 710		
			Sum avsetninger og forpliktelser		35 881 710		
LANGSIKTIG GJELD							
142 712 524	52 128 921	12	Pantelån	12	281 401 978	151 604 229	
3 436 932	1 436 932	12	Annen langsiktig gjeld	12	55 941 502	1 436 932	
146 149 456	53 565 853		Sum langsiktig gjeld		337 343 480	153 041 161	
KORTSIKTIG GJELD							
6 591 818	9 844 976		Leverandørgjeld		11 207 590	29 274 893	
3 530 028	3 352 174		Gjeld til forvaltningsklienter		3 530 028	3 352 174	
	1 219 181	5	Gjeld til selskap i samme konsern				
3 764 938	1 020 202	13	Betalbar skatt	13	9 402 937	3 178 124	
8 128 498	9 191 044		Skyldig offentlige avgifter og skattetrekk		10 789 737	11 813 728	
6 830 562	5 900 709		Påløpte kostnader		7 753 179	6 531 498	
13 475 215	14 531 928		Annen kortsiktig gjeld		18 480 997	18 379 252	
42 321 058	45 060 214		Sum kortsiktig gjeld		61 164 467	72 529 669	
188 470 514	98 626 067		SUM GJELD		434 389 657	225 570 830	
356 406 903	249 989 019		SUM GJELD OG EGENKAPITAL		675 120 070	402 178 509	

Trondheim, 7. april 2016


Jørr-Wiggo Bergquist

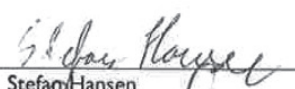

Morten Christensen

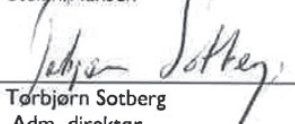

Berit Grinstad


Nils J. Moltubakk


Liv Sjøvold


Torild Marie Amundsen


Steinar Hansen


Tørbjørn Sotberg
Adm. direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MOR		MOR		KONSERN		KONSERN	
2015	2014	KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		2015	2014		
18 256 167	37 059 228	+/-	Resultat før skattekostnad	57 504 461	10 601 561		
-1 022 831	-3 515 507	-	Periodens betalte skatt	-3 180 754	-6 414 739		
739 390	4 665	+/-	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		4 665		
-67 205 808	717 421	+	Ordinære avskrivninger	1 183 710	1 130 349		
5 678 828	12 189 461	+/-	Endring prosjekter	26 260 585	-15 780 826		
-3 270 210	-6 589 238	+/-	Endring kundefordringer	-3 434 847	2 707 958		
313 845	-2 651	+/-	Resultat tilknyttet selskap	-14 852 417	24 789 018		
5 483	6 165 589	+/-	Endring leverandørgjeld	-18 084 355	18 567 112		
48 295	-1 336 692	+/-	Forskjell kostnadsført pensjon - betalte premier o.l.	313 845	-2 651		
	742 218	+/-	Poster klassifisert som invest. eller finans.akt.		235 643		
		+/-	Verdijusteringer aksjer	48 295	-53 782		
		+/-	Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 834		
-46 456 841	45 434 494	=	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	45 758 521	35 786 143		
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER							
	75 000	+	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		75 000		
-505 788	-1 267 000	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-248 763 121	-1 406 114		
-16 322 949	-11 144 046	+/-	Inn-/utbet.salg/kjøp av aksjer og andeler	-4 096 966	-11 144 046		
-27 967 420	-5 538 334	+/-	Inn-/utbet. ved salg/kjøp av andre investeringer	-19 083 327	2 128 294		
-44 796 157	-17 874 380	=	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-271 943 414	-10 346 866		
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER							
144 961 391		+	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	277 611 391	80 175 806		
-3 333 355	-4 928 491	+/-	Endring av kortsiktig gjeld	274 696	-9 761 003		
-53 164 448	-12 400 480	+/-	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-94 095 732	-67 859 492		
1 193 825	992 800	+/-	Endring i andelskapital	1 193 825	992 800		
		+/-	Innbetaling fra minoritet	11 547 316			
248 975		+/-	Kontanter og bankkonti tilført ved fusjon med Namsos BBL	248 975			
		+/-	Utsatt skatt av infusjonering av tomt	44 484 937			
89 906 388	-16 336 171	=	NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER	241 265 408	3 548 111		
-1 346 610	11 223 943	=	NETTO ENDRING I KONTANTER OG KONTANTEKV.	15 080 515	28 987 388		
62 015 960	50 792 017	+	BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKV. 1.1.	117 714 489	88 727 101		
60 669 350	62 015 962	=	BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKV. 31.12.	132 795 004	117 714 491		

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 regnskapsskikk.

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 er vurdert etter kostmetoden. Nedskrivning foretas dersom virkelig verdi er lavere enn kostpris og verdifallet ikke anses å være forbigående.

Investering i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttede selskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og etter egenkapitalmetoden 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 projektkostnadene ikke vil bli dekket fullt ut i stiftende 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. Fullfølelsesgraden 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 tjenstepensjonsordning. TOBBs pensjonsordninger tilfredsstiller kravene.

TOBB følger Norsk Regnskapsstandard for pensjonskostnader. Det er etablert en kollektiv tjenstepensjonsordning basert på ytelsesprinsippet gjennom DNB. DNB Pensjonstjenester AS har foretatt en beregning av pensjonskostnader og finansiering etter gjeldende regnskapsstandard. Forutsetningene for beregning av bedriftens pensjonsforpliktelse er i samsvar med veiledningen fra Norsk Regnskaps Stiftelse. Ytelsesordningen ble lukket for nye arbeidstaker i 2008. Nytilsatte vil gå inn i en innskuddsbasert pensjonsordning.

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 25 % 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 27 % i 2015 til 25 % i 2016 er opplyst i note 13.

NOTER

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNING AV PRINSIPPENDRINGER, forts.

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 %
Gammelveien 1 AS	100 %
Sanna Østre AS	100 %
Linusbakken AS	100 %
Sveberg Panorama AS	60 %
Trolla Seniorbolig AS	52 %
Overvik T1 AS	51 %

Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet:

Grilstad Park AS	50 %
Nidelven Utvikling AS	50 %
TOBB Fossli AS	50 %
Ladalen KS	22,5 %
Ladalen AS	25 %
Nyhavna Utvikling AS	20 %
Plussplan AS	50 %

Tillerparken AS	50 %
Være Østre Utbyggingselskap AS	50 %
Munkvoll Gård AS	7,87 % *
Von Krogh Invest AS	39,26 %
Thams Eiendomsutvikling AS	45,5 %
Blekkan Utvikling AS	25 %
Reme-Gården AS	30 %
Levabygg AS	33,33 %
Almaas Park AS	33,33 %
Levanger Brygge AS	25 %
* (TOBB eier 28,5 % samlet inkl. indirekte eierskap gjennom Von Krog Invest AS)	

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

Investering i tilknyttet selskap er i konsernregnskapet vurdert etter egenkapitalmetoden.

Fusjon

TOBB har fusjonert med Namsos Boligbyggelag i 2015. Begge selskapene er samvirkeforetak og medlemseid. TOBB er overtakende selskap i fusjonen som ble registrert gjennomført i Brønnøysundregistrene den 06.05.2015 med virkning fra 01.01.15. Fusjonen anses ikke som en transaksjon og ble gjennomført etter kontinuitetsmetoden og til selskapskontinuitet fordi begge selskap er boligbyggelag og at andelshaverne således ikke har direkte eierinteresser i foretakene. De får dermed ikke ut eventuelle merverdier. De tidligere andelshaverne i Namsos Boligbyggelag er gitt samme rettigheter i TOBB som de øvrige andelshavere i TOBB. Det er ikke besluttet noen endringer vedrørende salg eller nedleggelse av virksomhetsområder for den sammenslåtte virksomheten. Det er ikke betalt noe vederlag for virksomheten. Fjorårstallene er ikke omarbeidet.

NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER

MOR	LEILIGHETER/ BYGNINGER	INVENTAR * KONTORMASK.	TRANSPORT- MIDLER	TOMTER	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.	6 983 156	6 435 105	267 000	39 018	13 724 278
Tilgang		505 788			505 788
Avgang					
Anskaffelseskost 31.12.	6 983 156	6 940 893	267 000	39 018	14 230 066
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	1 436 933	4 716 441	48 950		6 202 324
Akkumulerte avskrivninger avgang					
Årets avskrivning		685 991	53 400		739 390
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.	1 436 933	5 402 431	102 350		6 941 714
Bokført verdi pr. 31.12.	5 546 223	1 538 461	164 649	39 018	7 288 351
Avskrivningssatser, linære	0 % - 2 %	10 % - 30 %	20 %	0 %	

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

NOTER

NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER, forts.

KONSERN	LEILIGHETER/ BYGNINGER	INVENTAR KONTORMASK.	TRANSPORT- MIDLER	TOMTER	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.	30 350 060	6 456 020	1 553 706	1 389 018	39 748 803
Tilgang		505 788	330 000	247 927 333	248 763 121
Avgang					
Anskaffelseskost 31.12.	30 350 060	6 961 808	1 883 706	249 316 351	288 511 924
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	9 805 677	4 737 356	1 091 114		15 634 148
Akkumulerte avskrivninger avgang					
Årets avskrivning	327 337	685 992	170 383		1 183 711
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.	10 133 013	5 423 347	1 261 496		16 817 856
Bokført verdi pr. 31.12.	20 217 046	1 538 460	622 210	249 316 351	271 694 067
Avskrivningssatser, linære	0 % - 2 %	10 % - 30 %	20 %	0 %	
Ved avskrivning av Krabugata 1 er «utrangeringsverdien» satt til kr 7 000 000					

MOR LEIEAVTALER

	TEGNET	UTLØPER	ÅRLIG LEIE
IKT/kontormaskiner	2014	2016	348 024
IKT/kontormaskiner	2014	2019	38 400
IKT/kontormaskiner	2015	2018	31 000
IKT/kontormaskiner	2011	2016	26 000

KONSERN

	TEGNET	UTLØPER	ÅRLIG LEIE
IKT/kontormaskiner	2014	2016	348 024
IKT/kontormaskiner	2014	2019	38 400
IKT/kontormaskiner	2015	2018	31 000
IKT/kontormaskiner	2011	2016	26 000
Leasing bil	2014	2018	40 164
Leasing traktor	2014	2021	137 916
Leasing Plenklipper	2013	2016	22 033
Leie maskin	2015	2031	45 324
Leasing feiemaskin	2015	2031	313 908

NOTE 3 DATTERSELSKAP OG TILKNYTTETE SELSKAP

MOR TOBB HAR EIERANDELER I FØLGENDE DATTERSELSKAPER:	SELSKAPETS ANDELS-/AKSJEKAP.	FORRETNINGS- KONTOR	EIERANDEL/ STEMMERETT	BOKFØRT EGEN- RESULTAT	BOKFØRT EGEN- KAPITAL 31.12.	BOKFØRT VERDI 31.12.
TOBB Eiendomsforvaltning AS	500 000	Trondheim	100 %	6 067 831	19 919 659	500 000
Krabugata 1 AS	4 000 000	Trondheim	100 %	2 131 105	11 267 773	4 000 000
Nidaros Takst AS	1 000 000	Trondheim	100 %	1 310 945	3 425 717	1 190 000
Sanna Østre AS	400 000	Trondheim	100 %	-92 043	228 735	320 400
Gammelveien 1 AS	100 000	Trondheim	100 %	-111 233	3 692 784	2 146 373
TOBB Eiendomsservice AS	1 500 000	Trondheim	100 %	-448 021	2 441 652	2 481 688
Linusbakken AS	100 000	Trondheim	100 %	10 830 340	9 702 320	100 000
Sveberg Panorama AS	1 000 000	Trondheim	60 %	838 867	1 823 194	600 000
Overvik T1 AS	20 000 000	Trondheim	51 %	3 366 040	25 910 178	11 500 500
Trolla Seniorbolig AS	81 000	Trondheim	52 %	0	1 046 114	1 000 000
Sum eierandeler				23 893 831	79 458 126	23 838 961

Regnskapene til datterselskapene kan fås ved henvendelse til TOBB, Krabugata 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 %	7 952	933 100	500 000
Tillerparken AS	1 000 000	Trondheim	50,0 %	13 186	3 012 046	1 500 000
Ladalen KS	26 000 000	Trondheim	22,5 %	-31 102	25 856 884	11 250 000
Ladalen AS	2 500 000	Trondheim	25,0 %	-49 795	2 365 189	1 250 000
Nyhavna Utvikling AS	2 500 000	Trondheim	20,0 %	-192 110	614 389	500 000
Grilstad Park AS	2 500 000	Trondheim	50,0 %	2 891 209	2 500 000	8 500 000
TOBB Fosslia AS	100 000	Stjørdal	50,0 %	2 409 113	103 501	53 000
Von Krogh Invest AS **	100 000	Trondheim	39,4 %	124 302	10 527 851	12 512 659
Munkvoll Gård AS	100 000	Trondheim	7,9 %	47 158 952	57 269 090	4 774 623
PlussPlan AS	10 000	Trondheim	50,0 %	-24 076	84 377	53 290
Være Østre Utbyggingsselskap AS	300 000	Trondheim	50,0 %	387	293 377	150 000
Blekkkan Utvikling AS	6 000 000	Trondheim	25,0 %	-159 243	43 745 621	1 500 000
Thams Eiendomsutvikling AS	660 000	Løkken Verk	45,5 %	-337 928	4 732 478	2 363 636
Levabygg AS	1 000 000	Levanger	33,3 %	-277 947	713 877	333 330
Almaas Park AS	900 000	Trondheim	33,3 %	4 028	895 237	300 000
Reme-Gården AS	5 000 000	Meldal	30,0 %	4 727 366	24 714 842	6 000 000
Sum eierandeler i TOBB	48 870 000			56 264 294	178 361 859	51 540 537

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

KONSERN TOBB HAR EIERANDELER I FØLGENDE TILKNYTTETE SELSKAPER	ANSKAFFELSESKOSTNAD	EGEN-KAPITAL VED ANSKAFFELSE	INNGÅENDE BALANSE 1.1/ KJØP 2015	RESULTAT 2015	KORRIGERT FRA 2014	UTGÅENDE BALANSE 31.12.
Nidelven Utvikling AS	500 000	1 000 000	388 787	3 976	85 216	477 979
Tillerparken AS	1 500 000	3 000 000	1 504 138	6 593		1 510 731
Ladalen KS	11 250 000	26 000 000	11 237 629	-6 998		11 230 631
Ladalen AS	1 250 000	2 600 000	1 230 651	-12 449		1 218 202
Nyhavna Utvikling AS	500 000	2 000 000	237 763	-38 422		199 341
Grilstad Park AS	8 500 000	30 000 000	19 817 845	1 445 605		
Mottatt utbytte / tilbakebetalt overkurs Grilstad Park				11 317 845		9 945 604
TOBB Fosslia AS	53 000	100 000	-935 815	1 204 557	984 441	1 253 183
Von Krogh Invest AS **	12 512 659	-79 717	12 552 825	49 025		12 601 850
Munkvoll Gård AS	4 774 623	10 110 138	3 188 429	13 430 870	1 586 194	18 205 492
PlussPlan AS	53 290	100 000	57 516	-12 038		45 478
Være Østre Utbyggingsselskap AS	150 000	300 000	128 676	194	22 621	151 491
Blekkkan Utvikling AS	1 500 000	6 000 000	1 500 000	-39 811		1 460 189
Thams Eiendomsutvikling AS	2 363 636	5 194 804	2 363 636	-126 723		2 236 913
Levabygg AS	333 330	1 000 000	333 330	-92 640		240 690
Almaas Park AS	300 000	900 000	300 000	1 343		301 343
Reme-Gården AS	6 000 000	20 000 000	6 000 000	1 181 842		7 181 842
Sum TOBB	51 540 537	108 225 225	59 905 410	28 312 767	2 678 472	68 260 958

KONSERNET HAR I TILLEGG EIERANDELER I FØLGENDE TILKNYTTETE SELSKAPER

Levanger Brygge	100 000	400 000	100 000	-3 131		96 869
Sum eierandeler KONSERN	51 640 537	108 625 225	60 005 410	28 309 636	2 678 472	68 357 825

NOTER

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.
Kortsiktig plassering					
DNB NOR ASA	16 287 990 000	1 628 799 000	10	0,001 %	2 386 182
Sum kortsiktig					2 386 182
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
BBL Finans AS	1 737 584	1 126	1 000	18,9 %	13 937 769
Garanti & Sentrumsforeningen					26 960
Sum andre					22 170 459
SUM AKSJER OG ANDELER I ANDRE SELSKAPER					24 556 641

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	2015	2014
Klassifisert som kortsiktige fordringer	5 028 700	15 712 850
Klassifisert som langsiktige fordringer	37 231 588	28 347 495
Klassifisert som kortsiktig gjeld		1 219 181
Klassifisert som langsiktig gjeld		
Netto fordringer og gjeld	42 260 288	42 841 164

Jfr. note 7 vedrørende Grilstad Park AS.

NOTE 7 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

MOR	2015	2014
Nidelvei Utvikling AS, ansvarlig lånekapital	9 749 321	7 149 083
TOBB Fosslia AS, ansvarlig lånekapital	500 000	500 000
TOBB Fosslia AS	1 376 249	
Være Østre Utbyggingsselskap AS, ansvarlig lånekapital	1 093 368	1 000 000
Tillerparken AS	1 335 534	
Levabygg AS	2 000 003	
Ladalen KS	3 279 663	
Blekkand Utvikling AS	5 500 000	
Fordring ansatt	41 250	
Prora	2 925 273	68 250
Sum andre langsiktige fordringer	27 800 660	8 717 333

Lån og fordringer forrentes med referanse til Nibor. Av langsiktige fordringer er kr 22 759 410 som forfaller mer enn 1 år fram i tid.

NOTER

NOTE 8 PENSJONSMIDLER

MOR

TOBB har inngått en kollektiv pensjonsavtale for sine ansatte hvor de ansatte trekkes en andel pr måned. Boligbyggelagets pensjonskostnad er redusert med de ansattes andel. Aktuarberegning fra forsikringsselskapet viser selskapets over-/underfinansiering av pensjonsforpliktelsen. Årets aktuarberegning viser en overfinansiering. Ordningen omfatter 57 personer, 33 aktive og 24 pensjonister. Ordningen er lukket.

Ved den foretatte aktuarberegningen er følgende forutsetninger lagt til grunn:

	2015	2014
Diskonteringsrente	2,70 %	2,30 %
Forventet avkastning	3,30 %	3,20 %
Årlig forventet lønnsvekst	2,50 %	2,75 %
Årlig forventet G-regulering	2,25 %	2,50 %
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,00 %	0,00 %
Arbeidsgiveravgiftssats	14,10 %	14,10 %
Tariff demografiske faktorer	K2005	K2005
Uføretabell	IR02	IR02

FINANSIELL STATUS

	2015	2014
Pensjonsforpliktelse	64 943 833	70 028 081
- verdi av pensjonsmidler	60 128 825	52 447 978
Påløpt pensjonsforpliktelser ekskl. arb.avg.	-4 815 008	-17 580 103
Arbeidsgiveravgift	-678 916	-2 478 795
Påløpt pensjonsforpliktelse inkl. arb.avg.	-5 493 924	-20 058 898
+ ikke resultatførte virkning av estimatavvik	10 252 493	25 028 110
Netto balanseført pensjonsmidler inkl. arb.avg.	4 758 569	4 969 212

AFP-ordningen

TOBB er også tilknyttet AFP-ordningen. Fra og med 2015 er det ingen forpliktelse knyttet til dette

FINANSIELL STATUS

	2015	2014
Pensjonsforpliktelse		58 543
- verdi av pensjonsmidler	0	0
SUM faktisk netto forpliktelse	0	-58 543
+ arbeidsgiveravgift		-8 255
Påløpt pensjonsforpliktelse inkl. arb.avg.	0	-66 798
+ ikke resultatførte virkning av estimatavvik	0	0
Netto balanseført pensjonsforpliktelse inkl. arb.avg.	0	-66 798

Pensjonsmidler består av:

	31.12.15	31.12.14
Overfinansiering pensjonsmidler	4 758 569	4 969 212
Avsatt pensjonsforpliktelse	-3 000 000	-2 830 000
Underfinansiering AFP midler	0	-66 798
Sum pensjonsmidler	1 758 569	2 072 413

NOTER

NOTE 9 PROSJEKTER

MOR	2015	2014
Hanskemakerbakken	62 438 957	
Tomter	16 100 000	15 400 000
Diverse	6 098 707	2 031 856
Sum	84 637 664	17 431 856

REALISERING	2016	2017	2018	2019
Forventet realisering av prosjektene i kr pr. år	62 438 957	16 153 237	1 275 974	4 769 495

KONSERN	2015	2014
Melhus	12 235 501	
Hanskemakerbakken	62 438 957	
Malvik	20 615 203	12 387 980
Tomter	16 144 000	32 865 018
Diverse	3 901 470	96 342 706
Sum	115 335 131	141 595 705

REALISERING KONSERN	2016	2017	2018	2019
Forventet realisering av prosjektene i kr pr. år	62 438 957	26 215 491	21 911 187	4 769 495

NOTE 10 BUNDNE MIDLER

MOR	2015	2014
Skattetrekkmidler		
Av saldoen utgjør bundne skattetrekkmidler:	2 674 963	3 827 976

KONSERN	2015	2014
Skattetrekkmidler		
Av saldoen utgjør bundne skattetrekkmidler:	3 303 163	5 116 509

MOR	2015	2014
BANKINNSKUDD KLIENTMIDLER		
Innskudd		
Klientmidler innbetaling IN ordning	108 775	93 511
Klientmidler felleskostnader	2 186 351	2 831 398
Klientmidler advokat	0	0
Klientansvar advokat	0	0

KONSERN	2015	2014
Innskudd		
Klientmidler innbetaling IN ordning	108 775	93 511
Klientmidler felleskostnader	5 546 205	9 426 090

NOTER

NOTE 11 EGENKAPITAL

MOR	ANDELS- KAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	ANNEN EK ØREMERKET **	SUM
Egenkapital 01.01.	12 875 500	138 399 919	87 532	151 362 952
Egenkapital innfusjonerte selskap	189 075	578 561		767 636
Endring andelskapital*	1 193 825			1 193 825
Årets resultat		14 685 951	-73 974	14 611 977
Egenkapital 31.12.	14 258 400	153 664 432	13 558	167 936 390

* Andelskapitalen justeres for utmeldte medlemmer. TOBB har mottatt kr 5 000 000 i konsernbidrag fra TOBB Eiendomsforvaltning AS og gitt konsernbidrag på kr 490.772 til TOBB Eilendomsservice AS, og kr. 179 333 til Gammelveien 1 AS.

KONSERN	ANDELS- KAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	ANNEN EK ØREMERKET **	MINORITETS- INTERESSE	SUM
Egenkapital 01.01.	12 875 500	163 609 352	87 533	35 293	176 607 679
Resultat fra eliminering konsernbidrag		10 093			10 093
Endring andelskapital innbetalt	1 193 825				1 193 825
Overvik T1, andel minoritetsinteresse ved stiftelse				11 046 628	11 046 628
Trolla Seniorboliger, andel minoritetsinteresse ved kjøp				503 685	503 685
Fusjon Namsos BBL	189 075	578 561			767 636
Årets resultat		48 257 524		2 343 344	50 600 868
Egenkapital 31.12.	14 258 400	212 455 530	87 533	13 928 950	240 730 415

* *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 59 295 med 31 532 andeler a kr 100 og 27 763 andeler a kr 400.

NOTE 12 LANGSIKTIG GJELD / PANTSTILLELSER OG GARANTIER

MOR	2015 Bokført verdi	2015 Gjeld etter 5 år	2014 Bokført verdi	2014 Gjeld etter 5 år
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt				
Pantelån	142 712 524	1 600 807	52 128 921	1 805 851
Annen langsiktig gjeld	3 436 932	1 436 932	1 436 932	1 436 932
Sum gjeld	146 149 456	3 037 739	53 565 853	3 242 783
KONSERN	2015 Bokført verdi	2015 Gjeld etter 5 år	2014 Bokført verdi	2014 Gjeld etter 5 år
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt				
Pantelån	281 401 978	3 037 739	175 468 288	3 242 783
Annen langsiktig gjeld	55 941 502	3 802 594	6 039 454	4 249 966
Sum gjeld	337 343 480	6 840 333	181 507 742	7 492 749

NOTER

NOTE 12 LANGSIKTIG GJELD / PANTSTILLELSER OG GARANTIER forts.

MOR	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantstillelser og lignende			
Pantelån	142 712 524	Boliger og tomter	5 546 223
Annen langsiktig gjeld	3 436 932	Prosjekter under utførelse	84 637 664
		Aksjer og andeler i datterselskap	11 500 500
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper	8 500 000
Sum sikret	146 149 456		110 184 386

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskyldnerkausjoner på totalt kr 74 150 000.

KONSERN	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantstillelser og lignende			
Pantelån	281 401 978	Bygninger og annen fast eiendom	14 670 825
Annen langsiktig gjeld	3 436 932	Boliger og tomter	254 801 056
		Prosjekter under utførelse	111 260 115
		Aksjer i tilknyttet selskap	9 945 604
Sum konsern sikret	284 838 910		390 677 599

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskyldnerkausjoner på totalt kr 74 150 000.

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 25 % i 2016 og 27 % i 2015.

Utsatt skatt er beregnet på følgende måte:	01.01.	31.12.	Endring
Anleggsmidler	-656 064	-589 106	66 958
Fordringer	-868 284	-899 853	-31 569
Pensjonsmidler	2 072 414	1 758 569	-313 845
Varer	-12 958 846	-12 489 622	469 224
Garantiafsetninger mm	-8 700 000	-11 733 150	-3 033 150
Gevinst og taps konto	1 258 354	1 006 683	-251 671
Sum	-19 852 426	-22 946 479	-3 094 053
3 % skattepliktig aksjeutbytte utbetales i 2016		45 000	45 000
Fremførbart skattemessig underskudd fra innfusjonert selskap	-1 302 435		1 302 435
Forskjeller som ikke inngår i beregningen	1 303 466		-1 303 466
Sum midlertidige forskjeller	-19 851 395	-22 901 479	-3 095 084
		2014	2015
Utsatt skattefordel		5 359 877	5 725 370
Netto utsatt skattefordel		-5 359 877	-5 725 370

1.1. tallene er omarbeidet slik at midlertidige forskjeller fra de fusjonerte selskapene er tatt med.

NOTER

NOTE 13 SKATTEKOSTNAD forts.

	2014	2015
Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig nettoinntekt		
Resultat før skattekostnad	37 059 228	18 256 166
Anvendelse av fremførbart underskudd		-1 302 435
Permanente forskjeller	-40 374 923	-11 250 830
Endring i midlertidige forskjeller	-2 619 089	3 094 052
Mottatt konsernbidrag	9 000 000	5 000 000
Ytet konsernbidrag	-1 200 000	-900 029
Skattepliktig inntekt	1 865 216	12 896 924
Årets skattekostnad består av	2014	2015
Justering av skatten siste år	120	1 737
Endring utsatt skatt/skattefordel	-346 417	-823 523
Effekt av endring fra 27 % til 25 %		458 030
Skatt av konsernbidrag	2 430 000	243 008
Betalbar skatt	-1 085 798	3 764 938
Sum	997 905	3 644 190

KONSERN

Datterselskapene

Utsatt skatt er beregnet på følgende måte:

	01.01.	31.12.	Endring
Anleggsmidler	406 404	168 390 242	167 983 838
Fordringer	-1 568 284	-1 599 853	-31 569
Pensjonsmidler	2 068 874	1 758 569	-310 305
Varer	-12 958 846	-11 260 044	1 698 802
Garantiavsetninger	-8 700 000	-11 983 150	-3 283 150
Gevinst & tapskonto	1 258 354	1 006 683	-251 671
Sum	-19 493 498	146 312 447	166 057 616
3 % skattepliktig aksjeutbytte utbetales i 2016		45 000	
Fremførbart underskudd	-4 362 032	-2 830 606	1 531 426
Forskjeller som ikke inngår i beregningen	1 303 466		-1 303 466
Sum midlertidige forskjeller	-22 552 064	143 526 841	166 285 576

	2014	2015
Utsatt skattefordel	-6 089 058	35 881 710
Netto utsatt skattefordel	6 089 058	-35 881 710
Årets skattekostnad består av	2014	2015
Justering av skatten siste år	120	1 737
Endring utsatt skatt/skattefordel	-1 274 880	-5 371 619
Effekt av endring fra 27 % til 25 %		2 870 537
Betalbar skatt	3 178 124	9 402 937
Sum	1 903 364	6 903 592

NOTER

NOTE 14 YTELSE TIL LEDENDE PERSONER M.V.

MOR	2015	2014
Godtgjørelser daglig ledelse		
Lønn	1 625 000	1 580 000
Kollektiv pensjonspremie	116 700	67 427
Arbeidsgiveravgift	251 800	236 607
Annen godtgjørelse	51 472	61 440
Sum godtgjørelser	2 044 972	1 945 474
KONSERN		
Godtgjørelser daglig ledelse	2015	2014
Lønn	3 090 500	3 258 003
Kollektiv pensjonspremie	217 272	166 190
Arbeidsgiveravgift	460 993	488 407
Annen godtgjørelse	67 372	79 040
Sum godtgjørelser	3 836 137	3 991 640
MOR		
Godtgjørelser styret	2015	2014
Honorar styret	809 280	625 000
Annen godtgjørelse styret	0	0
Sum godtgjørelser	809 280	625 000
KONSERN		
Godtgjørelser styret	2015	2014
Honorar styret	809 280	625 000
Annen godtgjørelse styret	0	0
Sum godtgjørelser	809 280	625 000
MOR		
Honorar revisor*	2015	2014
Lovpålagt revisjon	212 500	203 000
Attestasjoner og andre tjenester	0	0
Skatte- og avgiftsrådgivning	73 700	12 000
Bistand rapporteringssystem	886 365	172 285
Generell rådgivning	85 500	87 375
Sum andre honorar	1 258 065	474 660
KONSERN		
Honorar revisor*	2015	2014
Lovpålagt revisjon	422 900	400 200
Attestasjoner og andre tjenester	3 075	0
Skatte- og avgiftsrådgivning	93 275	12 000
Bistand rapporteringssystem	886 365	172 285
Generell rådgivning	106 225	87 375
Sum andre honorar	1 511 840	671 860

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 Boligbyggelagenes finansieringsforetak. Dette gjør at borettslagene er sikret mot tap av felleskostnader. TOBB betaler premien til sikringsfondet.

	2015	2014
Premie BBL Finans	478 540	462 657
Tapte felleskostnader og andre leier dekket av TOBB	886	877

NOTE 16 ANTALL ANSATTE

MOR

Boligbyggelagets styre består 3 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann. Boligbyggelaget hadde ved årsskiftet 101 ansatte hvor 38 er menn og 63 er kvinner. I snitt har det vært 92,5 årverk 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 21,8 årverk. Selskapene følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

NØKKELTALL

MOR		2015	2014	2013	2012
Likviditet	Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	4,2	2,6	2,2	2,3
Egenkapital i % av totalkapital	Egenkapital/totalkapital	47,1 %	60,5 %	57,1 %	47,3 %
Arbeidskapital i % av totalkapital	Arbeidskapital/totalkapital	38,4 %	29,3 %	25,7 %	29,8 %
Brutto driftsmargin	Driftsresultat/driftsinntekter	4,2 %	-4,0 %	-4,7 %	6,2 %
Driftsinntekter pr. lønnskroner	Driftsinntekter/lønn+sos.kost.+andre	1,6	1,6	1,6	1,7
Driftsinntekt pr. årverk	Driftsinntekt/årverk	1 285 301	1 230 339	1 335 181	1 195 364
Driftsinntekter pr. driftskrone	Driftsinntekter/driftskostnader	1,04	0,96	0,96	1,07
Personalkostnader pr. årverk	Lønn+sos.kost+andre/årverk	800 577	750 263	814 196	684 159

Til generalforsamlingen i
Boligbyggelaget TOBB

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbyggelaget TOBB som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 14 611 977, og konsernregnskap som viser et overskudd på kr 50 600 869. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Boligbyggelaget TOBB' finansielle stilling per 31. desember 2015 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

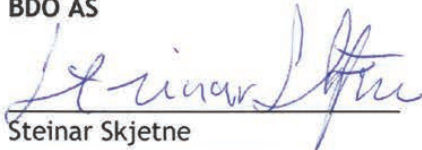
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 21. april 2016

BDO AS



Steinar Skjetne
Statsautorisert revisor

LENSMANNSGÅRDEN

Boligtype: Lavblokk
Eierform: Borettslag
Antall enheter: 20
www.tobb.no



