



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	946 629 243
Organisasjonsform:	Boligbyggelag
Foretaksnavn:	BOLIGBYGGELAGET TOBB
Forretningsadresse:	Krambugata 7 7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Boligbyggelaget Tobb
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		131 018 221	123 480 235
Medlemsinntekter		17 750 511	16 127 663
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler		275 090	2 430 838
Inntekter i prosjekt			29 959 352
Andre inntekter		15 515 110	17 433 302
Sum inntekter		164 558 932	189 431 389
Kostnader			
Varekostnader		2 734 164	20 592 113
Lønn og sosiale kostnader	7	94 875 654	89 463 619
Ordinære avskrivninger	3	685 024	145 342
Andre driftskostnader	4, 7, 13	49 713 955	56 791 582
Sum kostnader		148 008 796	166 992 656
Driftsresultat		16 550 136	22 438 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte og verdiendringer		6 821 701	6 554 777
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 306 146	3 616 573
Annen renteinntekt		7 675 339	5 687 116
Andre finansinntekter		9 352 364	5 238 594
Sum finansinntekter		26 155 549	21 097 059
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 250 000	2 286 999
Annen rentekostnad		5 037 447	3 923 104
Andre finanskostnader		4 250 000	
Sum finanskostnader		10 537 447	6 210 103
Netto finans		15 618 103	14 886 957
Ordinært resultat før skattekostnad		32 168 239	37 325 690
Skattekostnad på ordinært resultat	12	5 431 640	7 793 912
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 736 599	29 531 778



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat		26 736 599	29 531 778
Årsresultat etter minoritetsinteresser		26 736 599	29 531 778
Totalresultat		26 736 599	29 531 778
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		26 736 599	29 531 778
Sum overføringer og disponeringer		26 736 599	29 531 778



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	8 148 712	8 960 368
Sum immaterielle eiendeler		8 148 712	8 960 368
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	16 070 094	17 060 637
Maskiner og anlegg	3		
Skip, rigger og lignende	3		
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	4 902 486	2 358 469
Sum varige driftsmidler	3	20 972 580	19 419 107
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	45 120 179	33 799 896
Investering i annet foretak i samme konsern	1		
Lån til foretak i samme konsern	5	42 355 855	61 174 412
Investeringer i tilknyttet selskap	1	74 318 918	70 421 080
Andre aksjer og andeler langsiktige	2	36 200 460	40 087 459
Investeringer i aksjer og andeler	2		
Andre langsiktige fordringer	6	216 128 195	217 828 470
Sum finansielle anleggsmidler		414 123 608	423 311 316
Sum anleggsmidler		443 244 900	451 690 791
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i arbeid	8	65 788 644	14 240 951
Varelager			1 497 000
Sum varer		65 788 644	15 737 951
Fordringer			
Kundefordringer		9 729 405	8 396 435
Andre kortsiktige fordringer	5	20 707 583	28 195 773
Sum fordringer		30 436 988	36 592 208



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
Markedsbaserte aksjer	2	3 629 763	3 619 885
Markedsbaserte obligasjoner	2		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	2		
Sum investeringer		3 629 763	3 619 885
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	72 056 100	66 471 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 056 100	66 471 761
Sum omløpsmidler		171 911 495	122 421 805
SUM EIENDELER		615 156 395	574 112 596
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10	18 012 125	17 718 200
Sum innskutt egenkapital		18 012 125	17 718 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10, 14	369 594 055	342 857 456
Sum opptjent egenkapital		369 594 055	342 857 456
Sum egenkapital		387 606 180	360 575 656
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		3 930 586	201 000
Utsatt skatt	12		
SAMFO midler		587 476	
Sum avsetninger for forpliktelser		4 518 062	201 000
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	11		
Obligasjonslån	11		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	138 258 320	129 723 952
Langsiktig konserngjeld	5	15 015 793	
Øvrig langsiktig gjeld	11	9 531 932	12 516 932
Sum annen langsiktig gjeld		162 806 044	142 240 884
Sum langsiktig gjeld		167 324 106	142 441 884
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 811 912	4 743 468
Leverandørgjeld		8 769 320	17 902 934
Betalbar skatt	12	4 591 491	8 744 347
Skyldige offentlige avgifter		6 548 641	9 810 244
Annen kortsiktig gjeld		35 504 744	29 894 063
Sum kortsiktig gjeld		60 226 109	71 095 056
Sum gjeld		227 550 215	213 536 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		615 156 395	574 112 596



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		156 954 139	138 851 960
Medlemsinntekter		17 661 982	16 127 663
Inntekter i prosjekter		7 127 665	49 289 587
Annen driftsinntekt		22 826 120	24 789 439
Gevinst salg anleggsmidler		16 541 786	6 593 674
Sum inntekter		221 111 692	235 652 323
Kostnader			
Varekostnader		15 140 140	43 070 407
Lønn og sosiale kostnader	7	110 430 638	100 867 676
Avskrivinger	3	3 531 254	1 548 622
Andre driftskostnader	4, 7, 13	56 520 494	59 918 480
Sum kostnader		185 622 526	205 405 185
Driftsresultat		35 489 167	30 247 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultateffekt fra tilknyttede selskap		17 579 614	6 586 675
Utbytte og verdiendringer		6 821 701	4 950 277
Annen renteinntekt		7 869 014	6 328 956
Annen finansinntekt		10 391 405	
Sum finansinntekter		42 661 734	17 865 908
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 250 000	2 286 999
Annen rentekostnad		5 561 595	7 171 224
Andre finanskostnader		4 250 000	
Sum finanskostnader		11 061 595	9 458 223
Netto finans		31 600 139	8 407 685
Ordinært resultat før skattekostnad		67 089 306	38 654 823
Skattekostnad på ordinært resultat	12	9 339 583	8 544 561
Ordinært resultat etter skattekostnad		57 749 723	30 110 262



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat		57 749 723	30 110 262
Minoritetsinteresser		-24 906	-508 152
Årsresultat etter minoritetsinteresser		57 774 629	30 618 414
Totalresultat		57 774 629	30 618 414
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		57 774 629	30 618 413
Sum overføringer og disponeringer		57 774 629	30 618 413



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	8 395 535	12 899 907
Goodwill	3	5 112 938	6 539 804
Sum immaterielle eiendeler		13 508 473	19 439 711
Varige driftsmidler			
Eiendommer og tomter	3	220 969 969	367 610 810
Maskiner og anlegg	3	895 866	
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	4 971 962	2 912 066
Sum varige driftsmidler	3	226 837 798	370 522 876
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1		
Investering i annet foretak i samme konsern	1		
Lån til foretak i samme konsern	1		
Investeringer i tilknyttet selskap	1, 1	96 622 932	74 446 070
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1		
Andre aksjer og andeler langsiktige	2	36 350 460	37 810 460
Andre langsiktige fordringer	6	267 877 611	218 673 764
Sum finansielle anleggsmidler		400 851 003	330 930 294
Sum anleggsmidler		641 197 274	720 892 881
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i arbeid	8	113 562 634	20 237 951
Varelager		429 809	378 996
Sum varer		113 992 443	20 616 947
Fordringer			
Kundefordringer		12 781 224	14 797 375
Andre kortsiktige fordringer		24 167 291	28 823 426
Sum fordringer		36 948 515	43 620 801



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2	3 629 763	3 824 581
Sum investeringer		3 629 763	3 824 581
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	97 030 327	102 916 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 030 327	102 916 086
Sum omløpsmidler		251 601 048	170 978 415
SUM EIENDELER		892 798 322	891 871 296
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andels og aksjekapital	10	17 995 418	17 718 200
Sum innskutt egenkapital		17 995 418	17 718 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	421 971 945	363 631 317
Sum opptjent egenkapital		421 971 945	363 631 317
Minoritetsinteresser	10	19 388 976	21 262 195
Sum egenkapital	10	459 356 339	402 611 712
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		3 930 586	201 000
Utsatt skatt	12		
Andre avsetninger for forpliktelser		587 476	
Sum avsetninger for forpliktelser		4 518 062	201 000
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	11		
Obligasjonslån	11		



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	335 258 320	388 418 202
Øvrig langsiktig gjeld	11	25 811 229	19 613 905
Sum annen langsiktig gjeld		361 069 548	408 032 107
Sum langsiktig gjeld		365 587 610	408 233 107
Kortsiktig gjeld			
Kassekreditt		4 811 912	4 743 468
Leverandørgjeld		10 525 299	26 408 122
Betalbar skatt	12	5 058 696	9 476 931
Skyldig offentlige avgifter		6 911 930	11 412 344
Annen kortsiktig gjeld		40 546 536	28 985 613
Sum kortsiktig gjeld		67 854 372	81 026 478
Sum gjeld		433 441 983	489 259 585
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		892 798 322	891 871 297



STYRETS ÅRSBERETNING 2020

KONSERNETT/TOBB

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

- TOBB Bygghjelp AS
- Krambugata 1 AS
- Prosjektselskaper for boligutvikling (se note 1 i regnskapet)

I tillegg er TOBB medeier i følgende operative selskaper som forvalter våre viktigste forretningsmessige støtteystemer:

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

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

TOBBs driftsorganisasjon består av følgende forretningsområder:

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

VIKRSOMHETEN

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

TOBB 75 år i 2020

I desember 1945 ble TOBB stiftet som et resultat av et initiativ fra Trøndelag laglige samorganisasjon (L.O). Følgende formålsparagraf ble vedtatt:

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

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

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

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

Covid-19 – 2020 et år preget av global pandemi

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

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

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

En sterkere merkevare

I kommende strategiperiode skal TOBB fokusere på teknologutvikling og digitalisering, omdømmearbeid gjennom en helhetlig merkevare- og kommunikasjonsstrategi, utvikling av gode bønnelje- og bærekraftige løsninger for virksomhetene og våre kunder og medlemmer.

TOBB skal være en betydelig boligutvikler i regionen. Utvikling av boliger for våre medlemmer skal skje i egen regi og i samarbeid med solide partnere. TOBB skal ta nødvendige miljøhensyn og oppre etisk forsvartlig i både planlegging og bygging. Vi skal videre tilby tekniske tjenester som skrifer 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



**Nøkkelen til
et godt bomiljø**

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

Utvikling av boligmarkedet

Samarbeidet med de regionale boligbyggelagene i utviretretsbyene Oslo, Stavanger, Bergen, Bodø og Tromsø gir våre medlemmer fortrinnsrett til boliger også i disse byene. Dette nasjonale samarbeidet, som koordineres via selskapet Storbolig AS, gir medlemmene i TOBB forkjøpsrett til om lag 92.000 boliger 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 tomtsområder. TOBB vil fortsette arbeidet med å skaffe og utvikle nye tomtsområder for å sikre en god langiktig markedandel, og vil prioritere sentrumsområder og områder som ligger nært kollektive knutepunkt. TOBB leier før eie-konseptet og TOBB Boliggaranti videreføres også i nye prosjekt.

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

REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

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

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

De viktigste interne kontrolltiltakene er organisering av virksomheten, intern opplæring og kunnskapsdeling, etablerte prosedyrer, fullmaktsstruktur og løpende prosjektoppfølging. Beslutningsprosesser for kjøp av tomtsområder, igangsettning av salg og bygging er formalisert og ivertatt. Etablerte styringsystemer gir retningslinjer for hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til kvalitet, framdrift, kostnadseffektivitet samt helse, miljø

og sikkerhet. Vi har fokus på kontinuerlig forbedring, effektivisering og digitalisering – og har tatt i bruk maskinlærte og roboter for å effektivisere daglige regnskapsfluser.

Finansiell risiko

Sammensetningen av konsernets kundemasse er bred og variert. Styret har fokus på boligbyggelagets markedsrisiko innen ulike områder, da særlig i forhold til produksjon og salg av nye boliger. Konsernets lån er sikret med pant i fast eiendom, og har hovedsakelig flytende rente. Konsernet er eksponert for risiko knyttet til endringer i finans- og rentemarkedet i tillegg til normale svingninger i boligmarkedet. Likviditetssituasjonen i konsernet er tilfredsstillende og følges opp jevnlig i forhold til definerte nøkkelparametere. Fremdrift og bygging tilpasses TOBBs løpende bæreevne. Rente og kredittrisiko vurderes generelt som lav. Det er ingen valutarisiko i porteføljene.

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

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

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

Omdømmerisiko

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

Politiske risiko

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



Nøkkelen til gode medlemsfordeler



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

Driftsøkonomi og disponering av årsresultatet

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

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

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

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

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

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

TOBBS TJENESTER

Bygging og tekniske tjenester

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

I 2020 var det innflytting i boligprosjektene Vestre Havn i Namssos og Levanger Bygge.

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

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

I løpet av 2021 vil vi starte salget av prosjektet vi har utviklet over en periode, totalt over 250 boliger. Dette er blant annet Hamnøi Ustøsen på Kaitum, Sentrumsgården Builka, Væretøa park leiligheter trinn 2, Rømmetunet trinn 2 på

Orkanget, Laugarbukta i Skaun, Hallstein Gård rekkehus i Sjettemarka.

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

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

Teknologitvilling – Follu

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

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

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

Livsfasboliger/seniorboliger

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

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



Skakelen til effektiv rehabilitering

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

Forvaltning

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

Gode ordninger for boligselskap

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

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

God samarbeidspartner mot utbyggere

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

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

Medlemsavdelingen

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

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

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

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

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

Advokat

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

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

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

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

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

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

Samlet lønn og sosiale kostnader var kr 110 430 638.

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

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

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



Nøkkelen til 13 000 boliger på forkjøpsrett

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

BÆREKRAFT OG MILJØ

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

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

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

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

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

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

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

SAMFUNNSENKJEMING OG ETIKK

Boligbyggelaget primære oppgaver er å utvikle boliger med gode forhold 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 målsætningen. Fra 2021 vil denne prisen utvides til å gjelde alle boligselskap i regionen, uavhengig av forretningsstørrelse. På Røroskonferansen 2021 skal Midt-Norges beste bomiljø kåres.

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

TOBB Leie før Eie og TOBB Boliggaranti er en type tiltak som vi ønsker å nevne spesielt i denne sammenheng. 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 målbretninger styret har definert for virksomheten.

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

TOBB støtter ulike breddeidrettsarrangementer og annen aktivitet som er i henhold til vår profil. Vi har etablert en støtteordning for ulike lag og foreninger. Her kan alle gode tiltak søke om et mindre pengebeløp i støtte fra TOBB.

STYRET

På TOBBs ordinære generalforsamling 13. mai 2020 ble Torild M. Amundsen valgt som nytt styremedlem. Bjørn Frode Hansen ble valgt som nytt 2. varamedlem. Øvrige medlemmer i styret er Jørn-Wiggo Bergquist, Morten Christensen, Anne Morikemo, Øve Andre Pettersen og Catalina E. Barbu (1. varamedlem). Ansattes representanter i styret har vært Mari S. Erlandsen og Jens Tore Bitnes. Laila M. Furunes er personlig vara for Mari S. Erlandsen og Ole Jermstad er personlig vara for Jens Tore Bitnes.

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

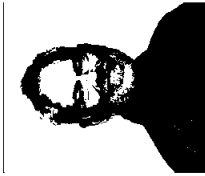
REVISOR

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

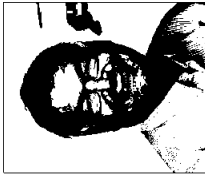
VEIEN VIDERE

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

STYREMEDLEMMENE:



Jørn-Wiggo Bergquist
Styreleder



Morten Christensen
Styremedlem



Torild M. Amundsen
Styremedlem



Anne Mørkemo
Styremedlem



Jøns Tore Blitnes
Styremedlem



Mari Stamsell Erlandsen
Styremedlem



Jøns Tore Blitnes
Styremedlem



Torbjørn Sobberg
Adm. direktør

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim, 14. april 2021

Jørn-Wiggo Bergquist
Jørn-Wiggo Bergquist
Styreleder

Morten Christensen
Morten Christensen
Styremedlem

Torild M. Amundsen
Torild Marie Amundsen
Styremedlem

Anne Mørkemo
Anne Mørkemo
Styremedlem

Jøns Tore Blitnes
Jøns Tore Blitnes
Styremedlem

Mari Stamsell Erlandsen
Mari S. Erlandsen
Styremedlem

Torbjørn Sobberg
Torbjørn Sobberg
Adm. direktør



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget TOBB

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligbyggelaget TOBB sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

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



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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4E301NEEL3-NI FLT-USTON-KG1 0N-CBBEP



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-26 08:29:54Z



Penneo Dokumentnøkkel: 4E304NEEL3-N1FLT-USTON-KG10N-C88EP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Legally signed by
Morten Christensen
21.04.2021

Legally signed by
Anne Morkemo
21.04.2021

Legally signed by
Torbjørn Solberg
21.04.2021

Legally signed by
Jørn-Wiggo Bergquist
21.04.2021

Legally signed by
Torild Marie Amundsen
21.04.2021

Legally signed by
Jens Tore Bitnes
22.04.2021

Legally signed by
Mari Stavnesli Erlandsen
23.04.2021

Legally signed by
Ove André Pettersen
25.04.2021

Årsregnskap 2020

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Kontantstrømanalyse





Boligbyggelaget TOBB

Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER OG -KOSTNADER	Note	2020	2019
Salgsinntekt		131 018 221	123 480 235
Medlemsinntekter		17 750 511	16 127 663
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler		275 090	2 430 838
Inntekter i prosjekt		-	29 959 352
Andre inntekter		15 515 110	17 433 302
Sum driftsinntekter		164 558 932	189 431 389
Varekostnader		2 734 164	20 592 113
Lønn og sosiale kostnader	7	94 875 654	89 463 619
Ordinære avskrivninger	3	685 024	145 342
Andre driftskostnader	4, 7, 13	49 713 955	56 791 582
Sum driftskostnader		148 008 796	166 992 656
Driftsresultat		16 550 136	22 438 733
FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER			
Renteinntekter		7 675 339	5 687 116
Renteinntekt fra selskap i samme konsern		2 306 146	3 616 573
Utbytte og verdiendringer		6 821 701	6 554 777
Andre finansinntekter		9 352 364	5 238 594
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 250 000	2 286 999
Rentekostnader		5 037 447	3 923 104
Andre finanskostnader		4 250 000	-
Resultat av finansposter		15 618 103	14 886 957
Ordinært resultat før skattekostnad		32 168 239	37 325 690
Skattekostnad på ordinært resultat	12	5 431 640	7 793 912
Ordinært resultat		26 736 599	29 531 778
Årets resultat		26 736 599	29 531 778
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		26 736 599	29 531 778
Sum overføringer		26 736 599	29 531 778



Boligbyggelaget TOBB

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	8 148 712	8 960 368
Sum immaterielle eiendeler		8 148 712	8 960 368
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	16 070 094	17 060 637
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	4 902 486	2 358 469
Sum varige driftsmidler	3	20 972 580	19 419 107
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler i datterselskap	1	45 120 179	33 799 896
Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	1	74 318 918	70 421 080
Andre aksjer og andeler langsiktige	2	36 200 460	40 087 459
Lån til foretak i samme konsern	5	42 355 855	61 174 412
Andre langsiktige fordringer	6	216 128 195	217 828 470
Sum finansielle anleggsmidler		414 123 608	423 311 316
Sum anleggsmidler/Langsiktige fordringer		443 244 900	451 690 791
OMLØPSMIDLER			
Varer			
Prosjekt i arbeid	8	65 788 644	14 240 951
Varelager		-	1 497 000
Sum varer		65 788 644	15 737 951
Fordringer			
Kundefordringer		9 729 405	8 396 435
Andre kortsiktige fordringer	5	20 707 583	28 195 773
Sum fordringer		30 436 988	36 592 208
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2	3 629 763	3 619 885
Sum investeringer		3 629 763	3 619 885
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	72 056 100	66 471 761
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		72 056 100	66 471 761
Sum omløpsmidler		171 911 495	122 421 805
SUM EIENDELER		615 156 395	574 112 596

**Boligbyggelaget TOBB**

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10	18 012 125	17 718 200
Sum innskutt egenkapital		18 012 125	17 718 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10, 14	369 594 055	342 857 456
Sum opptjent egenkapital		369 594 055	342 857 456
Sum egenkapital		387 606 180	360 575 656
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser		3 930 586	201 000
SAMFO midler		587 476	-
Sum avsetning for forpliktelser		4 518 062	201 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	138 258 320	129 723 952
Gjeld til selskap i samme konsern	5	15 015 793	-
Øvrig langsiktig gjeld	11	9 531 932	12 516 932
Sum langsiktig gjeld		162 806 044	142 240 884
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 811 912	4 743 468
Leverandørgjeld		8 769 320	17 902 934
Betalbar skatt	12	4 591 491	8 744 347
Skyldige offentlige avgifter		6 548 641	9 810 244
Annen kortsiktig gjeld		35 504 744	29 894 063
Sum kortsiktig gjeld		60 226 109	71 095 056
Sum gjeld		227 550 215	213 536 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		615 156 395	574 112 596

I styret/ledelsen for Boligbyggelaget TOBB

Jørn-Wiggo Bergquist
styreleder

Morten Christensen
styremedlem

Anne Morkemo
styremedlem

Mari Stavnesli Erlandsen
styremedlem

Ove André Pettersen
styremedlem

Torild Marie Amundsen
styremedlem

Jens Tore Bitnes
styremedlem

Torbjørn Sotberg
daglig leder

Boligbyggelaget TOBB

Side 4



Indirekte kontantstrøm

Boligbyggelaget TOBB

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	32 168 239	37 325 690
Periodens betalte skatt	-8 772 840	-7 621 864
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-30 721	-2 430 838
Tap/gevinst ved salg av aksjer	-5 100 818	-5 228 000
Ordinære avskrivninger	685 024	145 342
Nedskrivning anleggsmidler	16 000	-
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	1 250 000	-
Endring i varelager	-51 547 693	79 692 513
Endring i kundefordringer	-1 332 970	-18 752 879
Endring i leverandørgjeld	-9 133 613	-8 392 699
Endring i andre tidsavgrensingsposter	51 926 431	1 502 770
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	10 127 039	74 944 037
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	2 521 263	3 510 399
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 172 035	-2 304 733
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	4 830 387	-34 964 002
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-20 903 716	-100 168 732
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-16 724 101	-133 927 068
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	11 300 000	11 080 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	587 476	11 562 258
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-	-45 966 234
Endring av andelskapital	293 925	1 076 800
Innbetaling ved fusjon	-	52 533 638
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	12 181 401	30 286 462
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	5 584 339	-28 696 569
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	66 471 761	95 168 330
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	72 056 100	66 471 761



Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Aksjer i datterselskap

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.

Prosjekt

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

Garantiarbeid

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

Varige driftsmidler

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

Anleggskontrakter

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

Pensjoner

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

Inntekter

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

Finansinvesteringer

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

Skattekostnaden

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



balanseføres oppføres netto i balansen.

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

Kontantstrøm

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



Note 1 - Datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskap	Selskapets andels- /aksjekapital	Forretnings- kontor	Eierandel - stemmerett	Resultat	Bokført egenkapital pr. 31.12.	Bokført verdi pr.31.12.
Krambugata 1 AS	4 000 000	Trondheim	100 %	981 416	17 371 309	4 701 265
TOBB Byggedrift AS	1 300 000	Trondheim	100 %	1 606 717	2 185 177	8 668 487
Almaas Park AS	900 000	Trondheim	100 %	85 299	5 087 173	3 240 000
Sanna Østre AS	400 000	Trondheim	100 %	222	-2 901 529	846 642
Sveberg Panorama AS	30 000	Trondheim	100 %	211 075	507 004	280 000
TOBB Boligbygg AS	81 000	Trondheim	100 %	57 601	851 455	1 039 000
Saltnessand Utbygging AS	100 000	Trondheim	100 %	2 833	-1 092 739	2 340 000
Eliløkken Elendom AS	659 000	Trondheim	100 %	-281 824	-7 319 054	8 410 000
Lillebyen AS	100 000	Trondheim	100 %	792 453	13 987 384	5 451 000
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	50 000	Trondheim	80 %	-135 537	-117 247	40 000
Overvik T1 AS	17 800 000	Trondheim	51 %	4 492	20 210 872	10 103 784
Sum eierandeler TOBB				3 324 747	48 769 805	45 120 178

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

Tilknyttede selskap	Selskapets andels- /aksjekapital	Forretnings- kontor	Eierandel stemme-rett	Resultat	Bokført egenkapital pr.31.12.	Bokført verdi pr.31.12.
Nidelven Utvikling AS	200 000	Trondheim	50 %	26 817 846	27 770 173	500 000
Tillerparken AS	400 000	Trondheim	50 %	-107 869	313 235	750 000
Grilstad Park AS	2 500 000	Heimdal	50 %	-2 031 692	-991 734	
TOBB Fossli AS	100 000	Trondheim	50 %	3 148 295	9 714 203	53 000
Von Krogh Invest AS	172 342	Trondheim	39 %	-1 140 106	8 809 063	3 900 000
Munkvoll gård AS	128 241	Trondheim	8 %	-1 049 927	7 024 770	900 000
PlussPlan AS	100 000	Tromsø	50 %	359 500	647 869	53 290
Blekkan Utvikling AS	10 000 000	Trondheim	25 %	-976 023	42 071 983	1 500 000
Thams Eiendomsutvikling AS	9 900 000	Orkanger	35 %	-668 085	48 885 866	17 062 500
Sjøsiden Hovde AS	4 400 000	Trondheim	50 %	-284 082	4 464 184	2 200 000
Botngård Park AS	2 200 000	Trondheim	50 %	42	2 194 031	1 100 000
Overvik Lokalsenter AS	20 000 000	Trondheim	25 %	-317 854	17 757 970	4 980 102
Reinsholm Sør AS	50 000	Trondheim	50 %	4 645 704	2 733 429	25 000
TBN Boligrigg AS	30 000	Trondheim	50 %	-546 843	-780 899	15 000
Klæbu Panorama Utbygging AS	100 000	Trondheim	50 %	1 380 949	726 462	521 698
TF Boligutvikling AS	30 000	Stjørdal	50 %			15 000
Reppe Bolig AS	30 000	Trondheim	40 %			12 000
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	600 000	Nærøysund	50 %	68	17 043 676	21 080 000
Levanger Brygge AS	100 000	Stjørdal	25 %	-27 702	304 524	100 000
Være Østre Utbyggingsselskap	300 000	Trondheim	50 %	5 455 313	5 749 805	3 325 000
CTM Eiendom AS	300 000	Klæbu	25 %	459 931	658 935	4 250 000
Tress Utvikling AS	60 000	Trondheim	40 %	-100 559	21 942 441	6 312 000
Levanger Brygge Utbygging AS	2 422 000	Trondheim	50 %	7 169 888	3 431 298	4 250 000
TOBB Boligutleie 1 AS	30 000	Trondheim	50 %	-83 397	-63 397	15 000
TOBB Overvik 2 AS	30 000	Trondheim	50 %	-66 187	2 672 471	1 369 329
TOBB Overvik 1 AS	45 000	Trondheim	50 %	-25 209	30 488	15 000
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	30 000	Trondheim	50 %	-970	19 836	15 000
Sum eierandeler i TOBB				42 011 031	223 130 682	74 318 919



Note 2 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Kortsiktig plassering	Selskapets andels-/aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler-/aksjer	TOBBs eierandel	Resultatført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12
DNB ASA	16 287 990 000	1 628 799 000		10	0,001%	9 878
Sum						3 629 763

Aksjene i DNB ASA er kortsiktig plassering og derfor vurder til kurs pr.31.12.

Langsiktig plassering	Selskapets andels-/aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler-/aksjer	TOBBs eierandel	Resultatført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12
Storbybolig AS	175 000	175	1 000	7,8 %		20 000
BBL Datakompetanse AS	4 788 207	4 788 207	1	10,44%		8 185 730
Bolbyggelagens Finansforetak AS						
A aksjer	1 300 000	1 300		13,4%		13 937 769
B aksjer	98 067 000	98 067		20,9%		11 550 000
Oreid Eiendom AS	100 000	1 000		10,0 %		2 500 000
Andre aksjer						3 961
Sentrumsforeningen						3 000
Sum						36 200 460

Note 3 Anleggsmidler

	Bygning og tomt	Driftsløsøre, inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	18 620 569	7 334 382	25 954 951
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	1 497 000	3 172 035	4 669 035
- Avgang i året	2 430 542		2 430 542
= Anskaffelseskost 31.12.20	17 687 027	10 506 417	28 193 444
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.20	1 559 932	4 975 912	6 535 844
+ Årets ordinære avskrivninger	57 000	628 024	685 024
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.20	1 616 932	5 603 936	7 220 868
Bokført verdi 01.01.20	17 060 637	2 358 470	19 419 107
+ Tilgang i året	1 497 000	3 172 035	4 669 035
- Avgang i året	2 430 542		2 430 542
- Årets avskrivning og nedskrivning	57 000	628 024	685 024
= Bokført verdi 31.12.20	16 070 095	4 902 481	20 972 576
Avskrivningssatser, lineære	0% - 10%	10% - 30%	

Note 4 Leie/leasingavtaler

Utløper	Årlig leie eks mva
2021	47 880
2022	40 099
2023	133 569
2025	28 515
Sum	250 063



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	42 355 855	61 174 412
Andre kortsiktige fordringer konsern	188 125	63 373
Sum	42 543 980	61 237 785

Gjeld	2020	2019
Lån fra foretak i samme konsern	15 015 793	-
Annen kortsiktig gjeld konsern	-	169 198
Sum	15 015 793	169 198

Note 6 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2020	2019
Lån til tilknyttet selskap/ felleskontrollert virksomhet	22 354 348	49 965 627
Ansvarlig lån til tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	159 031 424	155 158 296
Andre fordringer	34 742 423	12 704 546
Sum langsiktige fordringer	216 128 195	217 828 470



Note 7 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	71 985 645	70 315 971
Arbeidsgiveravgift	10 208 875	10 581 868
Pensjonskostnader	3 672 325	4 244 863
Andre ytelser	9 008 809	4 320 916
Sum	94 875 654	89 463 619

Selskapet har i 2020 sysselsatt 113 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer

Daglig leder	2020	2019
Lønn	1 861 526	1 842 000
Pensjonskostnader	136 803	139 211
Annen godtgjørelse	75 540	58 095
Sum	2 073 869	2 039 306

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

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 390 738 eks. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 77 725 eks. mva.

Note 8 Prosjekt

Prosjekter regnskapsføres etter løpende avregningsmetode.

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

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

	2020	2019
Prosjekt inkl tomt	65 788 644	14 240 951

Note 9 Bankinnskudd TOBB

Skattetrekksmidler	2020	2019
Av saldoen utgjør bundne skattetrekksmidler	3 494 393	3 180 691

Bankinnskudd klientmidler	2020	2019
Klientmidler innbetaling IN ordning	1 321 613	875 379
Klientansvar IN ordning	1 128 000	692 969
Klientmidler advokat/salgsoppgjør	3 927 247	3 511
Klientansvar advokat/salgsoppgjør	3 917 026	1 032



Note 10 Egenkapital TOBB

	Andelskapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2019	17 718 200	342 857 456	360 575 656
Endring andelskapital	293 925		293 925
Årets resultat		26 736 599	26 736 599
Egenkapital pr. 31.12.2020	18 012 125	369 594 055	387 606 180

Antall andeler pr.31.12 er 69 700.

Note 11 Langsiktig gjeld/pantestillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2020	2020	2019	2019
	Bokført verdi	Gjeld etter 5 år	Bokført verdi	Gjeld etter 5 år
Pantelån	138 258 320	39 863 953	129 723 952	29 500 000
Annen langsiktig gjeld	9 531 932	1 436 932	12 516 932	1 436 932
Sum	147 790 251	41 300 885	142 240 884	30 936 932

Pantestillelse	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balansført verdi pant
Pantelån	138 258 320	Boliger og tomter	15 066 076
		Prosjekt under utførelse	65 788 644
		Aksjer og andeler i datterselskap (OT1 og Lillebyen)	15 554 784
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskap (GP)	1 250 000
Sum sikret			97 659 505

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



Note 12 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 619 984	8 801 912
Endring i utsatt skattefordel	811 656	-1 008 000
Skattekostnad ordinært resultat	5 431 640	7 793 912
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	32 168 239	37 325 690
Permanente forskjeller	-10 028 139	-4 348 338
Endring i midlertidige forskjeller	-3 689 345	4 753 199
Avgitt konsernbidrag	-	-169 198
Skattepliktig inntekt	18 450 755	37 561 353
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 591 491	8 781 571
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-37 224
Sum betalbar skatt i balansen	4 591 491	8 744 347
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	32 168 239	37 325 690
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 077 013	8 211 652
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-2 206 191	-956 634
Sum	4 870 822	7 255 017
Effektiv skattesats	15,1 %	19,4 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-1 946 210	-3 307 696	-1 361 485
Varebeholdning	-15 177 912	-15 178 857	-945
Fordringer	-6 584 498	-8 619 738	-2 035 240
Gevinst – og tapskonto	329 868	412 336	82 468
Avsetninger mv	-14 250 000	-18 353 728	-4 103 728
Pensjonspremie/- forpliktelse	-3 930 586	-201 000	3 729 586
Sum	-41 559 338	-45 248 683	-3 689 345
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 519 738	4 519 738	-
Grunnlag for utsatt skattefordel	-37 039 600	-40 728 945	-3 689 345
Utsatt skattefordel (22 %)	-8 148 712	-8 960 368	-811 656

Note 13 - Sikringsfondet

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

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

Note 14 Fortsatt drift

Resultatet for 2020 viser et overskudd på kr. 26 736 599 etter skatt, mot kr. 29 531 778 i 2019. Koronapandemien som inntraff i januar 2020 har ikke betydning for årsregnskapet. Hendelsen anses dermed ikke å ha skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift, og årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om dette.



Legally signed by
Torild Marie Amundsen
21.04.2021

Legally signed by
Torbjørn Solberg
21.04.2021

Legally signed by
Jørn-Wiggo Bergquist
21.04.2021

Legally signed by
Jens Tore Bitnes
22.04.2021

Legally signed by
Anne Morkemo
23.04.2021

Legally signed by
Mari Stavnesli Erlandsen
23.04.2021

Legally signed by
Morten Christensen
23.04.2021

Legally signed by
Ove André Pettersen
25.04.2021

Årsregnskap konsern 2020

Resultatregnskap

Balanse

Noter til regnskapet

Kontantstrømoppstilling

TOBB



Resultat - konsern

Boligbyggelaget TOBB

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		156 954 139	138 851 960
Medlemsinntekter		17 661 982	16 127 663
Inntekter i prosjekter		7 127 665	49 289 587
Annen driftsinntekt		22 826 120	24 789 439
Gevinst salg anleggsmidler		16 541 786	6 593 674
Sum driftsinntekter		221 111 692	235 652 323
Varekostnader		15 140 140	43 070 407
Lønn og sosiale kostnader	7	110 430 638	100 867 676
Avskrivninger	3	3 531 254	1 548 622
Andre driftskostnader	4, 7, 13	56 520 494	59 918 480
Sum driftskostnader		185 622 526	205 405 185
Driftsresultat		35 489 167	30 247 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		7 869 014	6 328 956
Resultateffekt fra tilknyttede selskap		17 579 614	6 586 675
Utbytte og verdiendringer		6 821 701	4 950 277
Annen finansinntekt		10 391 405	-
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 250 000	2 286 999
Rentekostnader		5 561 595	7 171 224
Andre finanskostnader		4 250 000	-
Resultat av finansposter		31 600 139	8 407 685
Ordinært resultat før skattekostnad		67 089 306	38 654 823
Skattekostnad på ordinært resultat	12	9 339 583	8 544 561
Ordinært resultat		57 749 723	30 110 262
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		57 749 723	30 110 262
Minoritetens andel		-24 906	-508 152
Majoritetens andel		57 774 629	30 618 414
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		57 774 629	30 618 413
Sum disponert		57 774 629	30 618 413



Balanse - konsern Boligbyggelaget TOBB

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	8 395 535	12 899 907
Goodwill	3	5 112 938	6 539 804
Sum immaterielle eiendeler		13 508 473	19 439 711
Varige driftsmidler			
Eiendommer og tomter	3	220 969 969	367 610 810
Maskiner og anlegg	3	895 866	-
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	4 971 962	2 912 066
Sum varige driftsmidler	3	226 837 798	370 522 876
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	1	96 622 932	74 446 070
Andre aksjer og andeler langsiktige	2	36 350 460	37 810 460
Andre langsiktige fordringer	6	267 877 611	218 673 764
Sum finansielle anleggsmidler		400 851 003	330 930 294
Sum anleggsmidler		641 197 274	720 892 881
Omløpsmidler			
Prosjekt i arbeid	8	113 562 634	20 237 951
Varelager		429 809	378 996
Sum prosjekter og varer		113 992 443	20 616 947
Fordringer			
Kundefordringer		12 781 224	14 797 375
Andre kortsiktige fordringer		24 167 291	28 823 426
Sum fordringer		36 948 515	43 620 801
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2	3 629 763	3 824 581
Sum investeringer		3 629 763	3 824 581
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	97 030 327	102 916 086
Sum omløpsmidler		251 601 048	170 978 415
Sum eiendeler		892 798 322	891 871 296



Balanse - konsern

Boligbyggelaget TOBB

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Andels og aksjekapital	10	17 995 418	17 718 200
Sum innskutt egenkapital		17 995 418	17 718 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	421 971 945	363 631 317
Sum opptjent egenkapital		421 971 945	363 631 317
Minoritetsinteresser	10	19 388 976	21 262 195
Sum egenkapital	10	459 356 339	402 611 712
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser		3 930 586	201 000
Andre avsetninger for forpliktelser		587 476	-
Sum avsetning for forpliktelser		4 518 062	201 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	335 258 320	388 418 202
Øvrig langsiktig gjeld	11	25 811 229	19 613 905
Sum annen langsiktig gjeld		361 069 548	408 032 107
Kortsiktig gjeld			
Kassekreditt		4 811 912	4 743 468
Leverandørgjeld		10 525 299	26 408 122
Betalbar skatt	12	5 058 696	9 476 931
Skyldig offentlige avgifter		6 911 930	11 412 344
Annen kortsiktig gjeld		40 546 536	28 985 613
Sum kortsiktig gjeld		67 854 372	81 026 478
Sum gjeld		433 441 983	489 259 585
Sum egenkapital og gjeld		<u>892 798 322</u>	<u>891 871 297</u>

Styret i Boligbyggelaget TOBB

Jørn-Wiggo Bergquist
styreleder

Morten Christensen
styremedlem

Anne Morkemo
styremedlem

Mari Stavnesli Erlandsen
styremedlem

Ove André Pettersen
styremedlem

Torild Marie Amundsen
styremedlem

Jens Tore Bitnes
styremedlem

Torbjørn Sotberg
daglig leder



Indirekte kontantstrøm - konsern Boligbyggelaget TOBB

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		67 089 306	38 654 823
Periodens betalte skatt		-9 476 931	-8 219 245
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-258 090	-2 430 838
Tap/gevinst ved salg av aksjer		-5 100 818	-5 228 000
Ordinære avskrivninger		3 531 254	1 548 622
Endring i varelager		-88 051 959	104 741 253
Endring i kundefordringer		2 016 151	-23 803 344
Endring i leverandørgjeld		-15 882 823	-6 220 004
Resultat tilknyttet selskap		-21 635 114	-6 586 675
Poster klassifisert som invest.- eller finans. aktiviteter		-32 802 817	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		13 780 071	-583 229
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-86 791 771	91 873 363
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		13 418 667	10 403 399
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-25 898 289	-40 545 932
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		7 187 798	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		-9 976 329	-23 036 254
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		-400 000	-109 820 670
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-15 668 153	-162 999 457
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		37 015 508	45 882 662
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		11 560 923	4 104 869
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-14 783 817	-88 041 574
Netto endring i kassekreditt		68 444	0
Innbetalinger av egenkapital		293 925	1 076 800
Effekt av eierandeler		62 419 182	-6 222 698
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		96 574 165	-43 199 941
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-5 885 759	-114 326 035
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		102 916 086	217 242 121
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		97 030 327	102 916 086



Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Aksjer i datterselskap, tilknyttede selskap og konsern

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

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

Følgende datterselskap er innarbeidet i konsernet:

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

Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden:

Nidelven Utvikling AS	50,0%
Tillerparken AS	50,0%
Grilstad Park AS	50,0%
TOBB Fosslia AS	50,0%
Von Krogh Invest AS	39,4%
Munkvoll gård AS*)	7,9%
PlussPlan AS	50,0%
Blekkkan Utvikling AS	25,0%
Thams Eiendomsutvikling AS	35,0%
Sjøsidan Hovde AS	50,0%
Botngård Park AS	50,0%
Overvik Lokalsenter AS	25,0%
Reinsholm Sør AS	50,0%
TBN Boligrigg AS	50,0%
Klæbu Panorama Utbygging AS	50,0%
TF Boligutvikling AS	50,0%
Reppe Bolig AS	40,0%
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	50,0%
Levanger Brygge	25,0%
Være Østre Utbyggingsselskap	50,0%
CTM Eiendom	25,0%
Tress Utvikling AS	40,0%
Levanger Brygge Utbygging AS	50,0%
TOBB Boligutleie 1 AS	50,0%
TOBB Overvik 2 AS	50,0%
TOBB Overvik 1 AS	50,0%
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	50,0%

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



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

Interne mellomværende, internergevinster, interne resultatposter, utbytte og konsernbidrag elimineres i konsernregnskapet.

Investering i andre selskaper

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

Fordringer

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

Prosjekt

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

Garantiarbeid

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

Varige driftsmidler

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

Anleggskontrakter

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 revideres løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Pensjoner

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

Inntekter

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

Finansinvesteringer

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

Skattekostnaden

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

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

Kontantstrøm

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



Note 1 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

MOR

Datterselskap	Selskapets andels- /aksjekapital	Forretnings-kontor	Eierandel - stemmerett	Resultat	Bokført egenkapital pr. 31.12.	Bokført verdi pr.31.12.
Krambugata 1 AS	4 000 000	Trondheim	100 %	981 416	17 371 309	4 701 265
TOBB Byggdrift AS	1 300 000	Trondheim	100 %	1 606 717	2 185 177	8 668 487
Almaas Park AS	900 000	Trondheim	100 %	85 299	5 087 173	3 240 000
Sanna Østre AS	400 000	Trondheim	100 %	222	-2 901 529	846 642
Sveberg Panorama AS	30 000	Trondheim	100 %	211 075	507 004	280 000
TOBB Boligbygg AS	81 000	Trondheim	100 %	57 601	851 455	1 039 000
Saltnessand Utbygging AS	100 000	Trondheim	100 %	2 833	-1 092 739	2 340 000
Eliløkken Elendom AS	659 000	Trondheim	100 %	-281 824	-7 319 054	8 410 000
Lillebyen AS	100 000	Trondheim	100 %	792 453	13 987 384	5 451 000
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	50 000	Trondheim	80 %	-135 537	-117 247	40 000
Overvik T1 AS	17 800 000	Trondheim	51 %	4 492	20 210 872	10 103 784
Sum eierandeler TOBB				3 324 747	48 769 805	45 120 178

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

MOR

Tilknyttede selskap	Selskapets andels- /aksjekapital	Forretnings-kontor	Eierandel - stemme-rett	Resultat	Bokført egenkapital pr.31.12.	Bokført verdi pr.31.12.
Nidelven Utvikling AS	200 000	Trondheim	50 %	26 817 846	27 770 173	500 000
Tillerparken AS	400 000	Trondheim	50 %	-107 869	313 235	750 000
Grilstad Park AS	2 500 000	Heimdal	50 %	-2 031 692	-991 734	
TOBB Fosslia AS	100 000	Trondheim	50 %	3 148 295	9 714 203	53 000
Von Krogh Invest AS	172 342	Trondheim	39 %	-1 140 106	8 809 063	3 900 000
Munkvoll gård AS	128 241	Trondheim	8 %	-1 049 927	7 024 770	900 000
PlussPlan AS	100 000	Tromsø	50 %	359 500	647 869	53 290
Blekkan Utvikling AS	10 000 000	Trondheim	25 %	-976 023	42 071 983	1 500 000
Tams Eiendomsutvikling AS	9 900 000	Orkanger	35 %	-668 085	48 885 866	17 062 500
Sjøsidan Hovde AS	4 400 000	Trondheim	50 %	-284 082	4 464 184	2 200 000
Botngård Park AS	2 200 000	Trondheim	50 %	42	2 194 031	1 100 000
Overvik Lokalsenter AS	20 000 000	Trondheim	25 %	-317 854	17 757 970	4 980 102
Reinsholm Sør AS	50 000	Trondheim	50 %	4 645 704	2 733 429	25 000
TBN Boligrigg AS	30 000	Trondheim	50 %	-546 843	-780 899	15 000
Klæbu Panorama Utbygging AS	100 000	Trondheim	50 %	1 380 949	726 462	521 698
TF Boligutvikling AS	30 000	Stjørdal	50 %			15 000
Reppe Bolig AS	30 000	Trondheim	40 %			12 000
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	600 000	Nærøysund	50 %	68	17 043 676	21 080 000
Levanger Brygge AS	100 000	Stjørdal	25 %	-27 702	304 524	100 000
Være Østre Utbyggingsselskap	300 000	Trondheim	50 %	5 455 313	5 749 805	3 325 000
CTM Eiendom AS	300 000	Klæbu	25 %	459 931	658 935	4 250 000
Tress Utvikling AS	60 000	Trondheim	40 %	-100 559	21 942 441	6 312 000
Levanger Brygge Utbygging AS	2 422 000	Trondheim	50 %	7 169 888	3 431 298	4 250 000
TOBB Boligutleie 1 AS	30 000	Trondheim	50 %	-83 397	-63 397	15 000
TOBB Overvik 2 AS	30 000	Trondheim	50 %	-66 187	2 672 471	1 369 329
TOBB Overvik 1 AS	45 000	Trondheim	50 %	-25 209	30 488	15 000
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	30 000	Trondheim	50 %	-970	19 836	15 000
Sum eierandeler i TOBB				42 011 031	223 130 682	74 318 919



KONSERN

Tilknyttede selskap	Anskaffelses- kostnad	Egenkapital ved anskaffelse	Inngående balanse 1.1/ kjøp 2020	Eier- andel	Resultat ande	Utbytte/ nedskrivning/ kapital- endring	Utgående balanse 31.12.
Nidelven Utvikling AS	500 000	1 000 000	486 164	50,0%	13 408 923		13 895 087
Tillerparken AS	1 500 000	3 000 000	965 260	50,0%	- 53 935	-750 000	161 325
Grilstad Park AS	1 250 000	30 000 000	519 979	50,0%	- 1 015 846	-1 250 000	
TOBB Fossli AS	53 000	100 000	3 282 954	50,0%	1 574 148		4 857 102
Von Krogh Invest AS *)	3 900 000	- 79 717	3 791 852	39,4%	-449 202		3 342 650
Munkvoll gård AS	900 000	10 110 138	530 721	7,9%	- 82 944		447 777
PlussPlan AS	53 290	100 000	147 475	50,0%	179 750		327 225
Blekkan Utvikling AS	1 500 000	6 000 000	1 341 044	25,0%	- 244 006		1 097 038
Thams Eiendomsutvikling AS	2 363 636	5 194 804	13 321 534	35,0%	114 980	577 500	14 014 014
Sjøsidan Hovde AS	4 000 000	8 000 000	6 182 135	50,0%	- 142 041	-3 800 000	2 240 094
Botngård Park AS	1 100 000	2 200 000	1 104 995	50,0%	21		1 105 016
Overvik Lokalsenter AS	4 980 102	20 060 311	4 498 310	25,0%	- 79 464		4 418 846
Reinsholm Sør AS	25 000	25 000	1 391 714	50,0%	822 852		2 214 566
TBN Boligrigg AS	15 000	30 000	- 117 028	50,0%	- 273 422		
Klæbu Panorama Utbygging AS	50 000	- 41 802	106 374	50,0%	690 475		796 849
TF Boligutvikling AS	15 000	149 901	748 136	50,0%			748 136
Reppe Bolig AS **)	12 000	30 000	15 823	40,0%		-3 000	12 823
Nærøysund Eiendomsutv AS	21 080 000	17 043 011	21 086 306	50,0%	34		21 086 340
Levanger Brygge	100 000	400 000	78 123	25,0%	-27 702		50 421
Være Østre Utbyggingsselskap	3 325 000	300 000	3 325 119	50,0%	2 727 657		6 052 776
CTM Eiendom	4 250 000	599 004	4 250 000	25,0%	114 983	-80 000	4 284 983
Tress Utvikling AS	6 312 000	13 000	6 312 000	40,0%	- 40 224		6 271 776
Levanger Brygge Utbygging AS	4 250 000		4 250 000	50,0%	3 584 944		7 834 944
TOBB Boligutleie 1 AS	15 000	20 000	15 000	50,0%	- 41 699		
TOBB Overvik 2 AS	1 369 329	2 738 658	1 369 329	50,0%	- 33 094		1 336 235
TOBB Overvik 1 AS	15 000	30 000	15 000	50,0%	-12 605		2 395
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	15 000	30 000	15 000	50,0%	- 485		14 515
Gulvfag Norge AS	10 000			25,0%			10 000
Sum eierandeler tilknyttede selskap			79 033 319		20 722 098	-5 305 500	96 622 933

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

Note 2 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

MOR / KONSERN

Kortsiktig plassering	Selskapets andels- /aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler- /aksjer	TOBBs eierandel	Resultat ført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12
DNB ASA	16 287 990 000	1 628 799 000		10	0,001%	9 878
Sum						9 878

Aksjene i DNB ASA er kortsiktig plassering og derfor vurderer til kurs pr.31.12.

Langsiktig plassering	Selskapets andels- /aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler- /aksjer	TOBBs eierandel	Resultat ført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12
Storbybolig AS	750 000		1 000	14,3 %		20 000
BBL Datakompetanse AS	4 788 207	4 788 207	1	10,44%		8 185 730
Bolbyggelagens Finansforetak AS:						
A aksjer	1 300 000	1 300		13,4%		13 937 769
B aksjer	98 067 000	98 067		20,9%		11 550 000
Oreid Eiendom AS	100 000	1 000		10,0 %		2 500 000
Andre aksjer						3 961
Sentrumsforeningen						3 000
Andeler i Lillebyen BRL						150 000
Sum						36 350 460



Note 3 Anleggsmidler

MOR

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

KONSERN

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

Note 4 Leie/leasingavtaler

MOR		KONSERN	
Utløper	Årlig leie eks mva	Utløper	Årlig leie eks mva
2021	47 880	2021	222 166
2022	40 099	2022	793 282
2023	133 569	2023	246 682
2025	28 515	2024	138 328
		2025	135017
	250 063		1 535 475

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

MOR

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



Note 6 Fordringer med forfall senere enn ett år

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

Note 7 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

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

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer

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

Selskapets styreleder har en pensjonsavtale med Boligbyggelaget TOBB som innebærer en rett til årlig tilleggspensjon med kr 60.000 i perioden fra fylte 67 år og frem til fylte 77 år uten fratrukk for ytelser styreleder mottar fra andre ordninger. Dersom styreleder dør før eller under utbetaling av pensjon etter avtalen, skal hans etterlatte ha rett til etterlattepensjon. Det er beregnet en neddiskontert pensjonsforpliktelse med kr 402.000 pr 31.12.2020. Denne vil øke fram til pensjonstidspunktet i 2022. Det innbetales et årlig beløp til DNB ASA til kjøp av fondsandeler for dekning av forpliktelsen.

Revisor

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



Note 8 Prosjekt

Prosjekter regnskapsføres etter løpende avregningsmetode.

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

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

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

Note 9 Bankinnskudd - Bundne midler

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

Note 10 Egenkapital

MOR	Andelskapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2019	17 718 200	342 857 456	360 575 656
Endring andelskapital	293 925		293 925
Årets resultat		26 936 346	26 936 346
Egenkapital pr. 31.12.2020	18 012 125	369 793 802	387 805 927

Antall andeler pr. 31.12 er 69 700

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



Note 11 Langsiktig gjeld/pantestillelser og garantier

MOR

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

KONSERN

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

MOR

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

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

KONSERN

Pantestillelser	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balansført verdi pant
Pantelån	335 258 320	Boliger, tomter og bygginger Prosjekt under utførelse Maskiner, anlegg	139 163 293 150 519 947 78 307
Sum sikret			289 761 548

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



Note 12 Skatt

MOR		Årets skattekostnad		
2020	2019	2020	2019	
4 619 984	8 801 912	Resultatført skatt på ordinært resultat:		
811 656	-1 008 000	Betalbar skatt	5 087 189	9 552 561
5 431 640	7 793 912	Endring i utsatt skattefordel	4 252 394	-1 008 000
		Skattekostnad ordinært resultat	9 339 583	8 544 561
		Skattepliktig inntekt:		
32 168 239	37 325 690	Ordinært resultat før skatt		
-10 028 139	-4 348 338	Permanente forskjeller		
-3 689 345	4 753 199	Endring i midlertidige forskjeller		
	-169 198	Avgitt konsernbidrag		
18 450 755	37 561 353	Skattepliktig inntekt		
		Betalbar skatt i balansen:		
4 591 491	8 744 347	Betalbar skatt på årets resultat	5 058 696	9 476 931
	-37 224	Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		
4 591 491	8 707 123	Sum betalbar skatt i balansen	5 058 696	9 476 931
		Beregning av effektiv skattesats		
32 168 239	37 325 690	Resultat før skatt		
7 077 013	8 211 652	Beregnet skatt av resultat før skatt		
-2 206 191	-956 634	Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
4 870 822	7 255 018	Sum		
15,1%	19,4%	Effektiv skattesats		

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

20200	2019	Endring	Varige driftsmidler	2020	2019	Endring
-1 946 210	-3 307 696	-1 361 486	Varige driftsmidler	75 038 621	70 064 609	-4 974 012
-15 177 912	-15 178 857	-945	Varebeholdning	-15 977 878	-19 419 564	-3 441 686
-6 584 498	-8 619 738	738	Fordringer	-6 584 498	-8 649 735	-2 065 237
329 868	412 336	82 468	Gevinst – og tapskonto	329 868	412 336	82 468
-14 250 000	-18 353 728	-4 103 728	Avsetninger mv	-15 096 767	-19 203 445	-4 106 678
-3 930 586	-201 000	3 729 586	Pensjonspremie/- forpliktelse	-3 930 586	-201 000	3 729 586
-41 559 338	-45 248 683	-3 689 345	Sum	33 778 760	23 003 201	-10 775 559
			Akkumulert fremførbart underskudd	-41 261 306	-15 551 107	25 710 199
4 519 738	4 519 738	-	Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-54 856 877	-66 088 037	-11 231 160
-37 039 600	-40 728 945	-3 689 345	Grunnlag for utsatt skattefordel	-62 339 423	-58 635 943	3 703 480
-8 148 712	-8 960 368	-811 656	Utsatt skattefordel (22%)	-12 899 907		814 766

Note 13 - Sikringsfondet

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

MOR / KONSERN

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