

Årsberetning 2021

GOBB 
HJEMME BEST





Medlemmer i GOBB

10 068

Takk til alle som er medlem i GOBB.
Vi gir deg trygge og gode hjem

Nøkkeltall for 2021

Antall
sameier

18

Antall
borettslag

137

Antall
ansatte i GOBB

22

Brukte boliger til salgs
med forkjøpsrett

263

Enheter til
forvaltning

3692

Resultat
før skatt

2,9

Egenkapital
(millioner)

64,5



Den store dugnaden

I årsberetningen etter korona-året 2020 avsluttet jeg min tekst med følgende:

Jeg vil rette en stor takk til alle ansatte i GOBB som har bidratt sterkt til at vi har fått gjort det vi har i 2020. Jeg vil også rette en stor takk til alle dere i boligselskapene, tillitsvalgte, beboere og medlemmer som har møtt oss med en positiv innstilling og vært med på endringene slik at vi sammen har fått gjort jobben vår. Så må vi kanskje fortsette på denne måten en stund til, men en dag så blir alt så meget bedre.

Da jeg skrev dette i februar 2021 så tenkte jeg at nå er pandemien snart over, nå kan vi snart få en normal hverdag igjen. Lite ante jeg den gang at dette skulle vare mer enn 1 år til. Dette har – dessverre – fulgt oss også gjennom hele 2021 og nå allerede langt inn i 2022. Riktignok er vi nå mer normalisert fordi de aller fleste er godt vaksinert og sykdomsforløpet til de som får covid er langt snillere enn det var. Likevel er vi fortsatt preget av mye sykdom, mye smitte, mye fravær fra arbeidsplassene, bruk av munnbind og god håndhygiene. Vi kan møtes mer fysisk og vi kan reise mer, men hele pandemien har gjort noe med oss. Vi er reserverte. Vi sliter med den gode klemmen, vi vegrer oss for å håndhilse og vi tyr til et Teams-møte hvis det er like greit.

Jeg har sagt det ofte de siste 2 årene: Vi skal være glade for at vi bor i Norge. Og vi som jobber i GOBB skal være glade for at vi gjør det. Det er trygt, det er

godt, vi har ressurser som fanger opp krisene og ikke minst: Vi er sabla gode på DUGNAD!

I alle lag av folket har vi stilt opp, uten å nøle på det myndighetene har bedt oss om. Kritiske kan vi være, det er lov, men vi stiller opp, skulder ved skulder. Så også i GOBB, blant ansatte, blant tillitsvalgte i alle våre borettslag og sameier og blant beboerne. Vi tar et tak når det kreves, vi stiller opp for hverandre, for naboen, for venner og familie. Vi er en godt sammensveiset gjeng, rett og slett.

Det har brakt oss gjennom mer enn 2 år med en alvorlig pandemi. Den har også brakt mange oss mer sammen, selv om vi har måtte holde mer avstand til hverandre enn hva vi er vant til. Alt dette er en styrke, en gedigen god dugnadsånd. En dugnadsånd som vi i boligsamvirket er godt kjent med og har vært det i 75 år. Det var nettopp med dugnadsånden hele vårt «konsept» og grunntanke ble etablert i etterkrigstiden for å bygge opp igjen landet. Derfor er det med en stor porsjon stolthet jeg igjen takker alle som har bidratt i vår lokale dugnad gjennom de siste årene. Til tross for mye usikkerhet, endrede betingelser og vaner og nye måter å gjøre ting på så går vi mer rakrygget, samlende og sterkere ut av pandemien enn vi gikk inn i den. Nå ser vi i alle fall en ende. Nå nærmer vi oss normalen og derfor gleder vi oss alle til at vi for første gang på to år kan møtes til mange hyggelige generalforsamlinger fysisk i samme rom. Det trenger vi alle sammen.

Gjøvik 5. april 2022

Tom Søgård
Administrerende direktør

Høydepunkter 2021

Medlemsvekst

Vi økte antall medlemmer i 2021 med 3,7 %. Dette er 7. året på rad vi opplever en god medlemsvekst og for første gang passerte vi 10 000 medlemmer. Økningen skyldes nok flere forhold:

- Vi bygger stadig nye boliger som tiltrekker seg nye medlemmer
- Medlemskapet får stadig økt verdi gjennom et bedre fordelsprogram
- Økt bevissthet og bruk av forkjøpsretten

Ekstra hyggelig er det å registrere at vi får stadig en større andel av yngre medlemmer og mange foreldre og besteforeldre benyttet muligheten i fjor til å kjøpe juniormedlemskap i gave til barn og barnebarn. Det kan være verdifullt den dagen de skal inn på boligmarkedet for første gang.

Digital omstilling

Vår digitale reise startet lenge før pandemien brøt ut i mars 2019, men pandemien satte en helt ny fart på en digital omstilling hos oss, hos våre partnere, våre kunder og ute i boligselskapene. Dette var helt nødvendig for at vi i det hele tatt skulle komme oss gjennom en pandemi som fortsatt ikke er helt over. For noen har dette vært et brått og brutalt løft, for andre har det vært veldig greit. I ettertid kan vi kanskje konkludere med at det totalt sett har gitt oss noen nye måter å løse ting på som er til det gode for alle. Den digitale omstilling tar aldri slutt, men vil neppe foregå i det tempo vi har sett de siste 2 årene.



Christin, Venche og Anna i vår serviceavd.

Bærekraft

Styret vedtok i fjor ny strategiplan for perioden 2022–2026. I denne er bærekraft viet mye oppmerksomhet. For oss som eiendomsforvalter og boligbygger betyr det at vi skal ha fokus på klimavennlige løsninger i alt vi foretar oss slik at vi aktivt bidrar til en bedre verden for de kommende generasjoner.



Blokkene på Bjørnsveen.

75 år og nye lokaler

2021 ga oss to nye milepæler: Vi fylte 75 år og vi flyttet inn i nye lokaler i Øvre Torvgate 28 (Telegrafan) i Gjøvik sentrum.

75-årsfeiringen ble dessverre preget av pandemi-restriksjoner, men vi slo dette sammen med en liten feiring av nye lokaler da vi arrangerte Åpent Hus med kaffe og kake i Telegrafan en fredag i november. Mange besøkte oss denne dagen og det satte vi stor pris på.



Telegrafan.

Nye medarbeidere

Gjennom året har vi også ansatt tre nye medarbeidere: Dag Otto Jostad som leder av regnskap/forvaltningsavdelingen, Morten Hammerseng som ansvarlig for marked og kommunikasjon og Stine Johnsgaard som forvaltningskonsulent.

Vi teller nå 22 medarbeidere i GOBB.

Solid økonomi

Ved utgangen av 2021 har GOBB en egenkapital på 65,1 millioner kroner. Fjoråret ga et overskudd på 2,7 millioner før skatt. Dette er noe lavere enn «vanlig», men skyldes blant annet investeringer i nye lokaler.

Vårt heleide datterselskap, GOBB Prosjekt, har også en solid økonomi med 42,1 millioner i egenkapital. Det er gjennom dette selskapet vi kjøper, utvikler og bygger nybolig-prosjekter, enten alene eller sammen med andre.

Vårt nye heleide datterselskap, GOBB Bolig, fikk et overskudd på 321 000 i sitt første hele driftsår og har en egenkapital på 2,3 millioner. Formålet til dette selskapet er å kjøpe leiligheter i vår egne byggeprosjekter for å tilby dem til unge/førstegangskjøpere i boligmarkedet gjennom konseptet leie-før-eie. De første boligene i dette konseptet ble realisert i 2021 på Prøvenlia i Raufoss.



Dag Otto Jostad.



Raufoss

Innflytting

Prøvenlia byggetrinn 1, Raufoss:

3 rekkehus og 8 leiligheter fordelt på to 4-mannsboliger.

Ferdigstilt i november 2021.

Byggetrinn 2 og 3 på Prøvenlia vil bli lansert i 2022.



Styrets beretning

Styret har gjennomført 7 styremøter i 2021 og har behandlet 40 saker. I tillegg til oppfølging og kontroll på løpende drift og økonomi, har vi også gjennomført en prosess for oppdatering av strategiplanen. Strategiplanen har også vært tema på et eget møte.

GOBB har hatt et år hvor det har skjedd mye, både innflytting i nye lokaler og feiring av 75-års-jubileum. Det fysiske miljøet er en viktig del av arbeidsmiljøet for de ansatte, og vi i styret har også kunnet gjennomføre styremøter i Gjøviks fineste møterom med utsikt over byen.

Styret har fulgt spent med på gjennomføringen av prosjektene på Slåtten og Prøvenlia på Raufoss, og ikke minst igangsetting av siste blokk i Mustadhagen.

GOBB har som hovedformål å skaffe boliger til medlemmene og å forvalte disse. For at vi skal kunne bygge nye boliger må det være etterspørsel nok til at vi kan sette i gang byggeprosessen. Det er derfor viktig for oss at Gjøvik er en attraktiv by å bo i.

Det er i vår interesse at vårt område får flere innbyggere. For å bidra til dette har vi engasjert oss enda mer i Byen Vår Gjøvik, og gikk i 2021 inn på eiersiden.

Styret takker alle de ansatte i GOBB for den gode og solide jobben de gjør hver dag. GOBB er virkelig en god og solid organisasjon som vi er stolte av å få være med å styre.

Gjøvik, den 5. april 2022

Lars Braastad
Styreleder

Anita Hager
Styremedlem

Ida V. Olsen
Styremedlem

Rune Kværndal
Styremedlem

Kari Rostad
Styremedlem

Jørn Haugen
Styremedlem

Tom Søgård
Adm. dir.



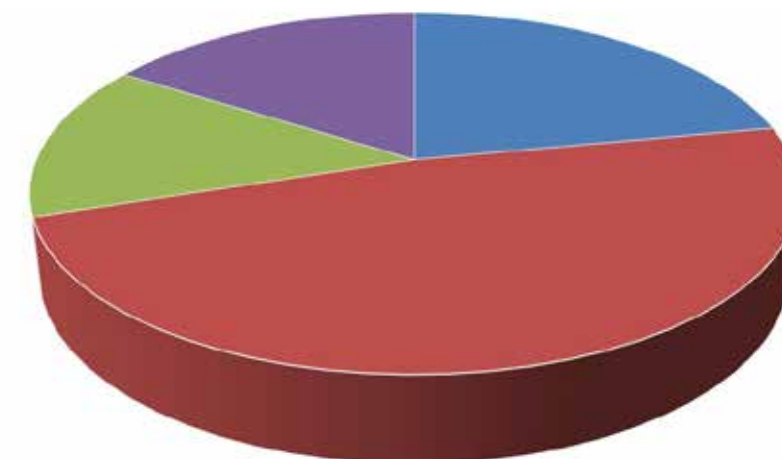
Raufoss

Innflytting

Slåtten byggetrinn 1, Raufoss:
14 leiligheter fordelt på to bygg.
Ferdigstilt i oktober 2021.
Neste byggetrinn vil bli lansert i løpet av 2022.

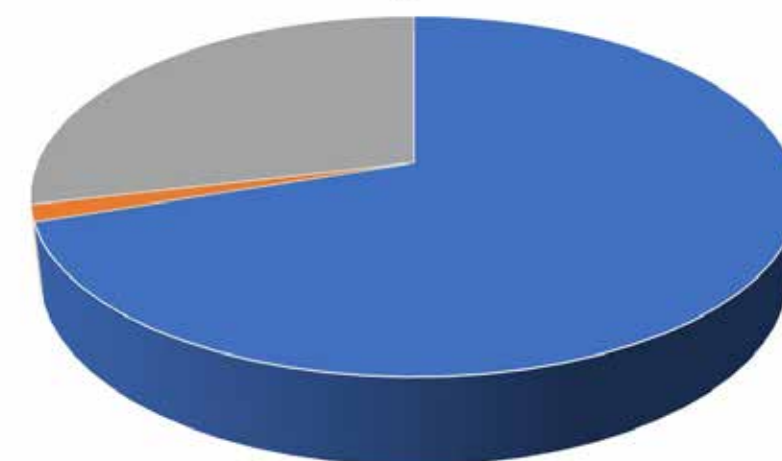
Nøkkeltall 2021

Fordeling inntekter



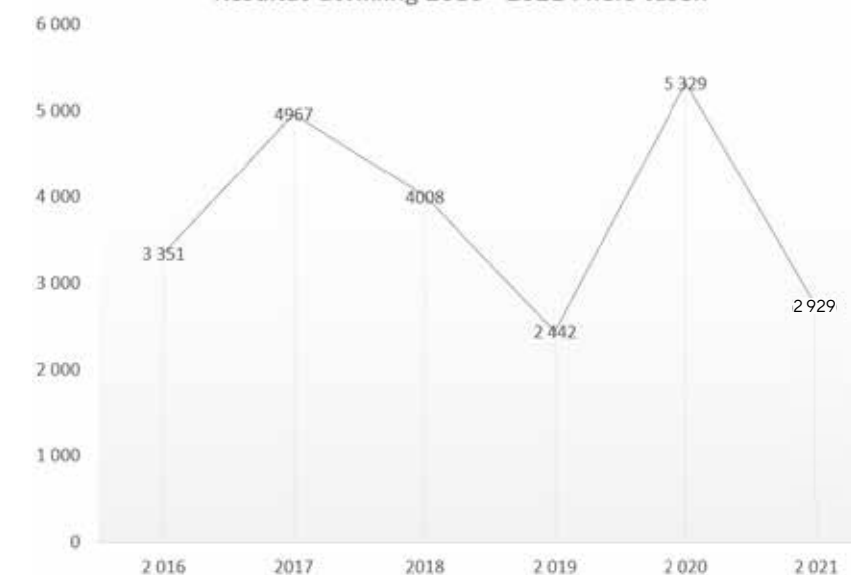
■ Tekniske tjenester ■ Forvaltningsinntekter ■ Medlemsinntekter ■ Andre inntekter

Fordeling kostnader



■ Personalkostnader ■ Avskrivninger ■ Andre driftskostnader

Resultat-utvikling 2016 - 2021 i hele tusen



Årsregnskap 2021

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag. Org. nr. 952 971 085

	Note	2021	2020
DRIFTSINNTEKTER			
Tekniske tjenester		6 365 704	6 046 536
Forvaltningstjenester		14 121 398	13 448 955
Medlemsinntekter		4 002 860	3 873 510
Andre inntekter		5 202 875	4 761 485
SUM DRIFTSINNTEKTER		29 692 838	28 130 486
DRIFTSKOSTNADER			
Lønninger		14 208 753	13 559 524
Arbeidsgiveravgift		2 499 017	2 230 676
Pensjonskostnader	2	2 955 480	2 000 375
Andre personalkostnader		139 557	266 064
SUM LØNNSKOSTNADER	1	19 802 807	18 056 639
ORDINÆRE AVSKRIVNINGER	3	949 941	389 050
ANDRE DRIFTSKOSTNADER			
Kontorholdskostnader		5 016 918	4 544 131
Konsulent og andre honorar		185 823	200 499
Rekvisita og trykksaker		142 795	203 767
Telefon og porto		282 273	235 232
Salgs- og reklamekostnader		1 076 793	909 324
Forsikringer		299 604	251 880
Organisasjonskostnader		293 050	208 368
Andre kostnader		440 614	869 561
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		7 737 871	7 422 761
SUM DRIFTSKOSTNADER		28 490 619	28 490 619
DRIFTSRESULTAT		1 202 219	2 262 036

	Note	2021	2020
FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER			
Aksjeutbytte fra tilknyttet selskap	4	680 000	850 000
Renteinntekter fra datterselskap		298 843	291 458
Andre renteinntekter		472 088	363 842
Gevinst ved likvidasjon av akjeselskap		173 280	590 007
Andre finansinntekter	4	107 596	987 436
Rentekostnader		- 4 317	-15 245
SUM FINANSPOSTER		1 727 489	3 067 498
Resultat før skattekostnad		2 929 708	5 329 534
Skatt på ordinært resultat	7	- 731 707	- 892 055
ÅRSRESULTAT	8	2 198 001	4 437 479
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital	8	- 2 198 001	-4 437 479
SUM		- 2 198 001	-4 437 479

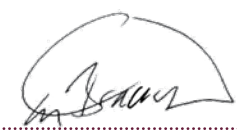
Balanse pr. 31.12.2021

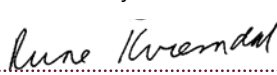
Gjøvik og Omegn Boligbyggelag. Org. nr. 952 971 085

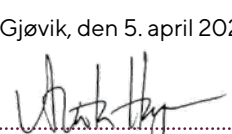
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	29 969	
Varemerkerettighet		100 000	100 000
SUM IMMATERIELLE EIENDELER		129 969	100 000
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Inventar og utstyr	3	1 303 469	903 787
Aktiverte kostnader lokaler	3	588 291	631 552
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 891 760	1 535 339
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Aksjer i datterselskap	4	21 473 141	21 083 792
Aksjer i tilknyttet selskap	4	504 546	782 046
Aksjer/andeler i andre selskaper	4	5 383 194	5 383 194
Bykontrakten		734 665	798 165
Langsiktig fordring datterselskap	6	-	7 025 000
Ansvarlig lånekapital		10 400 000	10 400 000
SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		38 495 546	45 472 197
SUM ANLEGGSMIDLER		40 517 275	47 107 536
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	2 747 534	2 612 661
Andre kortsiktig fordringer		4 669 956	5 435 883
SUM FORDRINGER		7 417 490	8 048 544

	Note	2021	2020
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.			
Bankinnskudd		32 035 508	16 620 229
SUM OMLØPSMIDLER		39 452 999	24 668 773
SUM EIENDELER		79 970 273	71 776 309
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8	5 668 425	5 402 475
Annen egenkapital	8	58 883 829	56 685 828
SUM EGENKAPITAL	8	64 552 254	62 088 303
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	7	-	76 329
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		-	76 329
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		839 471	410 009
Gjeld til datterselskaper	6	3 844 231	2 650 455
Arbeidsgiveravgift/skattetrekk		1 560 111	1 693 871
Merverdiavgift		1 048 659	875 193
Påløpne feriepengar		1 543 905	1 425 931
Skatter	7	739 507	544 744
Annen kortsiktig gjeld		5 842 136	2 007 274
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 418 019	9 611 677
SUM GJELD		15 418 019	9 688 006
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 970 273	71 776 309

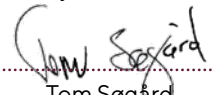
Gjøvik, den 5. april 2022

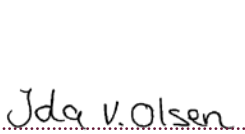

Lars Braastad
Styreleder


Rune Kværndal
Styremedlem


Anita Hager
Styremedlem


Kari Rostad
Styremedlem


Tom Søgård
Adm. dir.


Ida V. Olsen
Styremedlem


Jørn Haugen
Styremedlem

Noter til årsregnskap

Note 0: Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerings av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Små foretak kan unnlate å balanseføre utsatt skattefordel selv om kriteriene for balanseføring er oppfylt. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	14 089 092	13 554 572
Arbeidsgiveravgift	2 499 017	2 230 676
Pensjonskostnader	2 955 480	2 000 375
Andre ytelser	259 218	271 016
Sum	19 802 807	18 056 639

Selskapet har i 2021 sysselsatt 21 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Lovpålagt revisjon	109 679	124 375
--------------------	---------	---------

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Inntekter

Ved varesalg:
Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet

Ved tjenesteesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Aksjer i datter og tilknyttede selskaper
Investering i datter og tilknyttede selskaper regnskapsføres etter kostmetoden.

Gjøvik Og Omegn Boligbyggelag

Note 2 : Pensjon

Kollektiv pensjonsordning

Pensjonsforpliktelsene for de fleste ansatte i Boligbyggelaget er dekket ved en felles kollektiv pensjonsforsikring i KLP Forsikring. De øvrige er dekket gjennom en innskuddpensjonsordning i Storebrand. Ordningene tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon

	2021	2020
Beregnet nettooverdekning	5 394 547	1 474 749

Økonomiske forutsetninger	2021	2020
Diskonteringsrente	3,00%	3,50%
Forventet lønnsregulering	1,98%	2,48%
Forventet pensjonsøkning	1,98%	2,48%
Forventet regulering av folketrygdens grunnbeløp (G)	1,22%	1,71%
Forventet avkastning på fondsmidler	3,50%	4,00%

Avtalefestet pensjon (AFP)

Boligbyggelagets ansatte kan velge å ga av med AFP fra fylte 62 år. Arbeidsgiver dekker da 50% av pensjonen frem til den ansatte fyller 65 år. Forpliktelsen er ikke balanseført og årlig premie anses som årets pensjonskostnad.

Uttak av AFP

Ved uttak av AFP beregnes samlet egenandel inkl. arbeidsgiveravgift fra 62 år frem til 65 år og denne kostnadsføres i uttaksåret til nominelt beløp. Ved utgangen av 2021 er det ingen som er i ordningen.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	1 760 992	1 529 474	2 021 010	5 311 476
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	603 375		1 290 265	1 893 640
- Avgang i året			596 778	596 778
= Anskaffelseskost 31.12.21	2 364 367	1 529 474	2 714 497	6 608 338
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	1 309 618	1 483 464	1 306 775	4 099 857
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.21	466 459		150 263	616 721
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	1 776 076	1 483 464	1 457 038	4 716 578
= Bokført verdi 31.12.21	588 291	46 009	1 257 460	1 891 760
Årets ordinære avskrivninger	180 177	78 877	74 166	333 220
Årets nedskrivninger	466 459		150 263	616 721
Økonomisk levetid	3-10 år	4-5 år	3-10 år	

Note 4: Aksjer og andeler i andre selskaper

Datterselskaper	Eierandel	Bokført verdi i balansen	Andel bokført egenkapital	Andel selskapets resultat	Inntektsført utbytte
GOBB Prosjekt AS	100%	19 473 141	44 577 322	1 887 521	0
GOBB Bolig AS	100%	2 000 000	2 335 927	250 866	0
Tilknyttede selskaper					
Partners Eiendomsmegling AS	20%	504 546	1 193 847	994 220	680 000

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden.

Andre aksjer og andeler	Eierandel	Bokført verdi
Boligbyggelagene i Norge Oppgjør AS	16,67%	100 000
BBL Datakompetanse AS		425 000
Rotstigen AS		3 121 000
DigiBo		500 000
Egenkapitalinnskudd KLP		1 234 993
Andre		2 201
Sum		5 383 194

Note 5: Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 942 759.

Note 6: Fordringer/gjeld datterselskap

Langsiktig fordring	2021	2020
Lån GOBB Prosjekt AS	0	7 025 000
Kortsiktige fordringer		
Kundefordringer Gobb Prosjekt as	1 090 402	294 267
Balanseført verdi av fordring	1 090 402	294 267
Kortsiktig gjeld		
Konsernbidrag GOBB Prosjekt AS	499 166	1 470 598
Kortsiktig gjeld GOBB Prosjekt AS	3 345 065	1 179 857
Gjeld datterselskap	3 844 231	2 650 455

Note 7: Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	826 686	868 276
For mye/lite avsatt tidligere år	11 319	0
Endring i utsatt skatt	-106 298	23 779
Skattekostnad ordinært resultat	731 707	892 055

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 929 708	5 329 534
Permanente forskjeller	-30 150	-1 720 603
Endring i midlertidige forskjeller	472 447	-123 608
Avgitt konsernbidrag	-499 166	-1 470 598
Skattepliktig inntekt	2 872 839	2 014 725

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	849 324	868 276
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-109 817	-323 532
Sum betalbar skatt i balansen	739 507	544 744

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	63 590	468 222	404 633
Fordringer	-150 000	-150 000	0
Gevinst – og tapskonto	-67 814	0	67 814
Sum	-154 224	318 222	472 447

Inntektsført avsatt utbytte	18 000	28 729	10 729
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-136 224	346 951	483 176

Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-29 969	76 329	106 299
---	----------------	---------------	----------------

Note 8: Egenkapital

	Andelskapitall	Annen egenkapital	Sum egenkapital
01.01.2021	5 402 475	56 685 828	62 088 303
Nye medlemmer	265 950	0	265 950
Årets resultat		2 198 001	2 198 001
Pr 31.12.2021	5 668 425	58 883 829	64 552 254



Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

Tel: +47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Gjøvik og Omegn Boligbyggelag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Gjøvik og Omegn Boligbyggelags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

Penneo Dokumentnøkkel: 6FGXW-4C4C0-Z0QYP-8ZEHO-ADNSQ-QZPE2



side 2
Uavhengig revisors beretning -
Gjøvik og Omegn Boligbyggelag

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

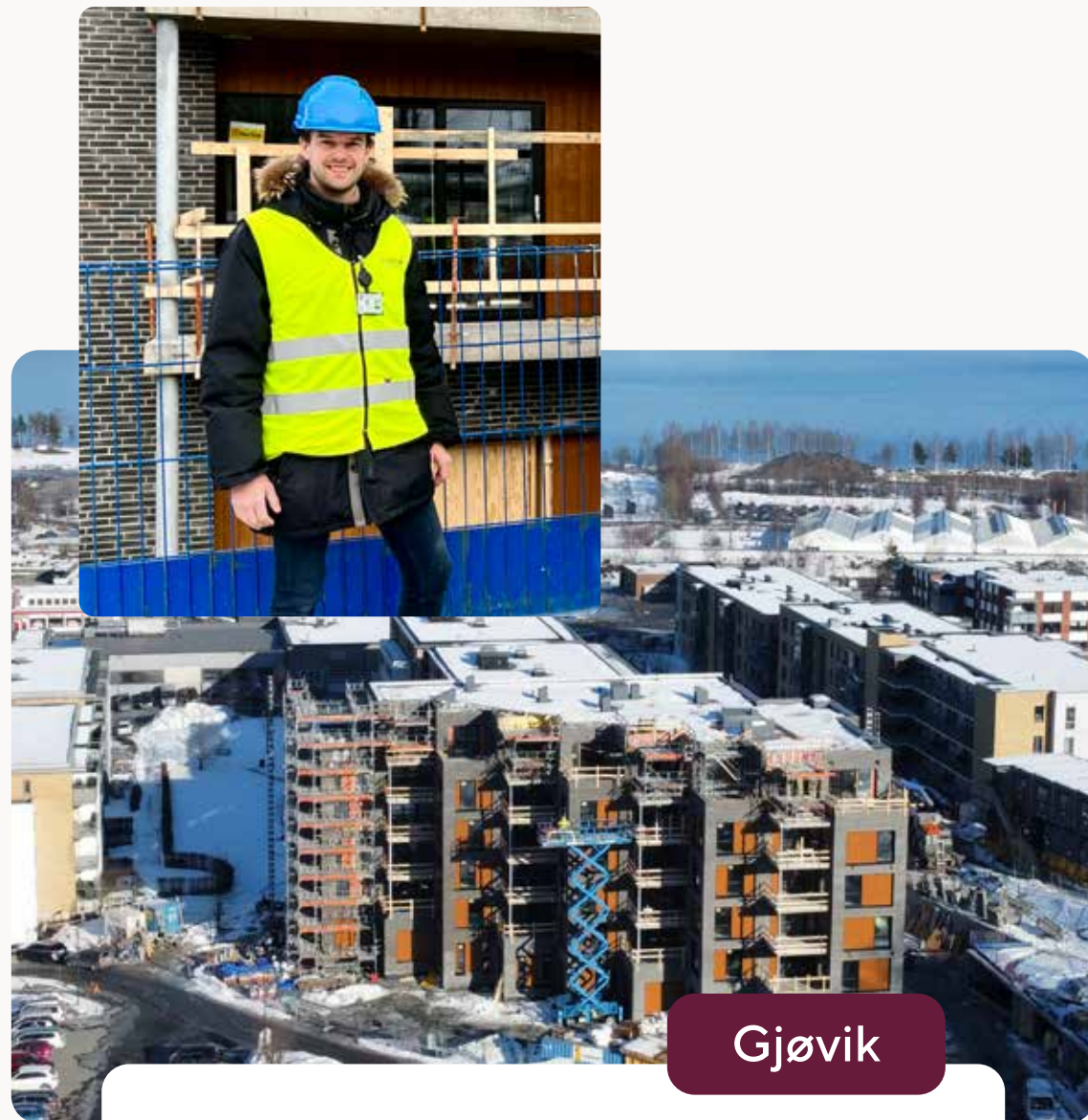
- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Gjøvik, 5. april 2022
Deloitte AS

Bård Mamelund
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6FGXW-4C4C0-Z0QYP-8ZEHO-ADNSQ-QZPE2



Gjøvik

Under bygging

Mustadhausen blokk G:

28 leiligheter under oppføring. Ferdigstilles i juni 2022.

Det setter et endelig punktum for boligbygging i Mustadhausen.



Virksomhetsbeskrivelse

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag (GOBB) er et samvirkeforetak med formål å bygge og forvalte boliger til fordel for våre medlemmer. Lov om boligbyggelag regulerer sentrale deler av vår virksomhet.

Det er våre leveranser som er våre mål, ikke økonomisk gevinst for eiere. Verdier som skapes blir værende igjen i organisasjonen og bidrar til å styrke vår konkurransekraft og å utvikle nye boliger for våre medlemmer.

GOBB er organisert i 4 avdelinger: Teknisk avdeling, service-/medlemsavdeling, forvaltningsavdeling og administrasjon/HR/kommunikasjon. Alle har samme mål: Å bidra til at våre medlemmer bor trygt og godt i sine hjem!

Grunnmuren i vår virksomhet er forvaltning av boliger og service til våre medlemmer. I tillegg driver vi aktivitet på en rekke andre tilstøtende tjenesteområder som vi mener er viktig for hele verdikjeden til våre medlemmer. Denne delen av virksomheten er organisert i egne selskaper, enten heleide datterselskaper eller i selskaper vi eier sammen med andre.

Her er en oversikt over slike selskaper som GOBB og GOBB Prosjekt AS har aksjer i:

- GOBB Prosjekt AS (100 %)
 - utbyggingsselskap.
- GOBB Bolig AS (100 %)
 - kjøp av boliger for utleie
- GOBB Utvikling AS (100 %)
 - utviklingsselskap nye tomteområder
- GOBB Eiendom AS (100 %)
 - eiendomsselskap nye prosjekter
- Mustadhausen AS (100 %)
 - utbygging av Mustadhausenområdet
- Partners Eiendomsmegling AS (20 %)
 - eiendomsmegling
- Lenatunet AS (50 %) – utbyggingsselskap
- Bondelia Utvikling AS (45 %)
 - utbyggingsselskap
- Mjøsstranda AS (50 %)
 - tomte/utbyggingsselskap
- Kristianslund Utvikling AS (25 %)
 - utbyggingsselskap
- Innlandet Boligprosjekt AS (50 %)
 - utbyggingsselskap
- Rotstigen AS (18 %) – entreprenørselskap
- Boligbyggelagene Norge AS (16,67 %)
 - oppgjørsselskap eiendomsmegling
- Boligbyggelagenes Partner AS (1,6 %)
 - medlemsfordeler
- DigiBo AS (10 %) – leverandør av IT-systemer innen HMS, VLP og prosjektstyring



Gjøvik

Under bygging

Bondelia Hage, byggetrinn 1:

4 rekkehus, 2 eneboliger og 3 atriumshus under oppføring.

Ferdigstilles i Q1/Q2 i 2023



Lena

Under utvikling

Lenatunet byggetrinn 3.

Leiligheter i lavblokk.

Forventet salgsstart sommeren 2022 og forventet byggestart senhøsten 2022.



Våre bærekraftsmål

Våre bærekrafts mål reflekterer tre dimensjoner for utvikling:

• Miljøvennlig • Sosialt • Økonomisk

Dette skal synliggjøres og praktiseres slik:

Miljøvennlig

1. Vi forvalter kollektiv boligbebyggelse ressurseffektivt og i et langsiktig perspektiv.
2. De kollektivt eide og konsentrerte boligene representerer en miljøvennlig boform med lav energibruk og lavt klimagassutslipp.
3. Vi øker styrene i borettslag og sameier sin kompetanse om miljømessig langsiktig vedlikehold og utvikling av boliger og boligområder.
4. Vi legger vekt på at våre nye boligprosjekter skal bruke lite og ren energi og bygges av miljøvennlige materialer.
5. Vi bygger og forvalter boliger med tanke på bærekraftige investeringer og livsløps-tankegang.

Sosialt

6. Vi bygger nøkterne og varierte boliger til alle grupper av medlemmer. Vårt mål er boligområder preget av integrasjon og trivsel.
7. Vi skaper gode boliger til både unge og eldre, som flest mulig har råd til.
8. Vi er opptatt av å utvikle nye modeller slik at flest mulig kan komme inn i boligmarkedet.
9. Vi gjør det enklere å bo lenge i egen bolig.

Økonomisk

10. Vi bygger og forvalter boliger for medlemmene i et langsiktig og helhetlig perspektiv.
11. Vi er et samvirkeforetak som ikke kan kjøpes opp, men eies og styres av medlemmene.
12. Vi sender alt overskudd tilbake i virksomheten til beste for medlemmer og beboere.
13. Vi er behovsdrevet og ikke kapitaldrevet. Langsiktig verdiskapning for medlemmene er vår fremste oppgave.
14. Sammen med våre eiere vil vi utvikle boligrelaterte tjenester som er holdbare og nyttige.
15. Vårt arbeid med boliger og bomiljøer er delingsøkonomi praksis.

Dette er nedfelt i vår strategiplan for perioden 2022-2026



GOBB 
HJEMME BEST

