

# Årshefte 2008



**Gjøvik og Omegn**  
Boligbyggelag

Besøksadresse: Storgata 10, Gjøvik Tlf. 61 18 13 00 Telefaks 61 17 0033  
[www.gobb.no](http://www.gobb.no) [gobb@gobb.no](mailto:gobb@gobb.no)

<b>INNHOLD</b>	<b>2</b>
<b>FORORD</b>	<b>3</b>
<b>STYRET</b>	<b>3</b>
<b>STYRETS BERETNING 2008</b>	
Tillitsvalgte	4
Styrets arbeid	4
Forvaltning	5
Service	7
Boligsalg	7
Utbygging	9
Medlemsfordeler	10
Samarbeid	10
Miljø. Likestilling.	11
Datterselskaper	11
Økonomi	12
Fremtidsutsikter	12
<b>ÅRSREGNSKAP 2008</b>	
Resultatregnskap	13
Balanse	15
Noter	17
Konsernregnskap	21
<b>REVISJONSBERETNING</b>	<b>22</b>
<b>ADMINISTRASJONEN</b>	<b>23</b>

## FORORD

Finanskrisen rammet boligmarkedet kraftig i 2008. Nedgangen kom hurtigere og ble brattere enn noen hadde forestilt seg, særlig i andre halvår. Omsetningen av brukte boliger er sterkt redusert og salg og bygging av nye boliger har stoppet opp.

Krisepakker og rentenedgang har ført til at bunnen kanskje er nådd, men det vil ta lang tid før boligmarkedet er normalisert.

For Gjøvik og Omegn Boligbyggelag ble årsresultatet et underskudd på kr 644.945,-. Hovedårsaken til det dårlige resultatet er utviklingen på boligmarkedet. Det er iverksatt en rekke tiltak med sikte på å øke inntektene og redusere kostnadene, bl.a. nedbemanning som er gjennomført ved frivillige tiltak. Det er budsjettert med balanse i driften i 2009.



Kjell Emblem  
adm.dir

## STYRET



Fra venstre: Wenche Bjørnerud, Ida Holm Grindstrad, Lars Braastad, styreleder Sjur Lohne, adm.dir. Kjell Emblem, Jøran Martinsen og Dag Norberg.

## STYRETS BERETNING 2008

### TILLITSVALGTE

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag og datterselskapet GOBB Prosjekt AS har samme styre som velges på boligbyggelagets generalforsamling. Etter generalforsamlingen i 2008 har boligbyggelaget hatt følgende tillitsvalgte:

#### Styret.

##### Medlemmer:

Sjur Lohne, leder  
Lars Braastad  
Ida Holm Grindstrand  
Wenche Bjørnerud  
Hanne Enemo, ansattes repr.

##### Varamedlemmer:

Dag Norberg  
Mona Hauger Kjeldsberg  
  
Jøran Martinsen, ansattes repr.

#### Valgkomité.

##### Medlemmer:

Aasbjørn Pålshaugen, leder  
Liv Madsen  
Ida Holm Grindstrand, oppnevnt av styret

##### Varamedlemmer:

Kari Siem  
Bjørnar Ottesen

### STYRETS ARBEID

Styret har i 2008 avholdt 7 styremøter og behandlet 67 saker.

På grunn av situasjonene på boligmarkedet er det ikke besluttet igangsetting av nye boligprosjekter eller kjøp av nye tomteområder i 2008.

De viktigste sakene som styret har behandlet, er tiltak for å øke inntektene og redusere kostnadene, herunder redusert bemanning. Det er innført nye rutiner for innkreving av utestående, månedlige felleskostnader og begjæring av tvangssalg. Vilårene for å bli tilknyttet borettslag og medlem i borettslagenes sikringsfond er innskjerpet. Datterselskapet GOBB Utleie AS er avviklet da det ikke er behov for selskapet lenger. Styret har ført kontroll med boligbyggelagets og datterselskapenes økonomiforvaltning og nøye fulgt opp budsjetter og regnskaper.

Styret er tilfreds med at GOBB vant anbudskonkurransen om ny forretningsførerkontrakt for Gjøvik Boligstiftelse.

## FORVALTNING

### Forvaltningsportefølje.

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag hadde pr 31.12.08 forretningsførsel for:

- 111 tilsluttede borettslag med til sammen 2.610 boliger.
- 1 frittstående borettslag med til sammen 33 boliger.
- 3 boligstiftelser med til sammen 1.243 boliger.
- 1 boligsameie med 102 boliger.
- 3 andre sameier.
- 2 aksjeselskaper, herav 1 datterselskap og 1 eksternt selskap.

Til sammen utgjør dette 121 selskaper med 3.988 boliger. Dette er 1 selskap og 35 boliger flere enn året før.

### Budsjetter, regnskap.

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag utarbeider budsjettforslag og regnskap som behandles i selskapenes styrer.

### Månedlige felleskostnader.

Boligbyggelaget krever inn månedlige felleskostnader og garanterer for betaling overfor tilknyttede borettslag. Utestående beløp har økt og arbeidet med innkreving er tidkrevende og omfattende.

Det er i regnskapet for 2008 avsatt kr 200.000,- i tap på garantiordningen som vil bli formalisert gjennom avtaler mellom boligbyggelaget og borettslagene.

Alle tilnyttede borettslag er med i Borettslagenes Sikringsfond.

Tabell 1: Utestående månedlige felleskostnader

År	Utestående	Månedlige felleskostnader	Utestående i prosent
2004	625.533	99.728.500	0,63
2005	578.812	106.627.000	0,54
2006	864.631	115.033.862	0,75
2007	1.336.948	129.041.437	1,04
2008	1.743.880	154.935.102	1,12

Tabell 2: Medlemsutvikling

År	Ant. medl.	Endring
2004	5.725	- 0,7 %
2005	5.913	+ 3,3 %
2006	6.149	+ 4,0 %
2007	6.451	+ 4,9 %
2008	6.564	+ 1,8 %

### Medlemsforhold

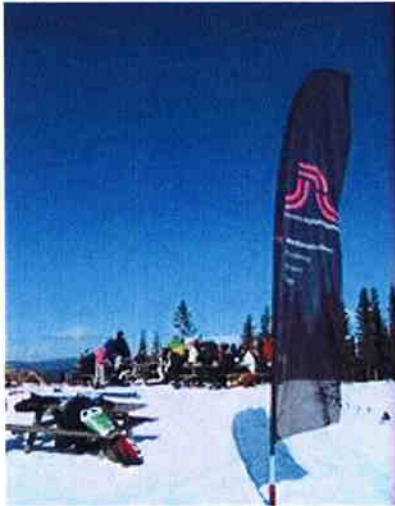
I 2008 økte antall medlemmer med 1,8 % til 6.564. Medlemmer som ikke betaler årskontingent, blir strøket senest etter ett år. For boende medlemmer blir årskontingenten betalt gjennom månedlige felleskostnader.

Alle medlemmer får tilsendt medlemskort. Medlemskortet kan brukes til å oppnå gunstige rabatter på en rekke steder i hele Mjøsområdet. I tillegg kommer sentrale medlemsfordeler gjennom NBBL.

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag er med i ordningen med felles forkjøpsrett på boliger i 42 boligbyggelag tilknyttet NBBL. Forkjøpsretten gjelder for ansiennitet etter 01.01.03.

Medlemsbladet Bomagasinet er felles for boligbyggelagene på Gjøvik, Lillehammer, Hamar og Elverum. Bladet har et samlet opplag på ca 26.000 og kommer ut 4 ganger årlig.

Sammen med de andre boligbyggelagelagene i Innlandet ble det arrangert godt besøkte medlemsdager på Hunderfossen og i Hafjell.



5

Medlemsdager på Hafjell.

### **Kontakt med borettslagene.**

Kontakten mellom boligbyggelaget og borettslagene er god. Administrasjonen er representert på de aller fleste generalforsamlinger og stiller ellers opp på møter etter behov. Den årlige høstkonferansen for tillitsvalgte i borettslag hadde god oppslutning.

Det ble i 2008 sendt ut 9 rundskriv til borettslagene.

Til sammen kr 80.000,- ble i 2008 tildelt 15 borettslag som støtte til miljøtiltak. I tillegg ble det utdelt en miljøpris og en rehabiliteringspris, hver på kr 10.000,-.



### **Vaktmestertjenester, renhold.**

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag har ledelse og personalansvar for 7 vaktmestere som er ansatt i boligstiftelsene, og 4 renholdere som er ansatt dels i boligstiftelsene dels i boligbyggelaget.

Vaktmestertjenestene utføres i sin helhet for boligstiftelsene. Mange borettslag har egne vaktmesteravtaler som boligbyggelaget bistår med å opprette.

Renholdstjenestene utføres i hovedsak for boligstiftelsene.

### **SERVICE**

Servicepersonalet utfører tjenester for boligbyggelagets medlemmer og for borettslagene. I tillegg utføres tjenester for andre avdelinger internt i boligbyggelaget.

Viktige oppgaver er sentralbord og resepsjon, medlemskap og medlemsfordeler, avklaring av forkjøpsrett, tilrettelegging av borettslagenes generalforsamlinger, informasjonsvirksomhet m.m.

### **BOLIGSALG**

#### **Markedsføring.**

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag er medeier i GARANTI Eiendomsmegling. Markedsføring og salg skjer under kjedens logo og retningslinjer. GARANTI Eiendomsmegling er en av landets største meglerkjeder og eies av 40 boligbyggelag med 45 meglerkontorer.



Runa Skumlien, Nina Sørmo og Lise Bratland Hansen ønsker velkommen til GARANTI.

Boligene annonseres i Oppland Arbeiderblad, Hamar Arbeiderblad, Gudbrandsdølen Dagingen og på Internett. Det er boligutstillinger i Storgt. 10 på Gjøvik og på Raufoss Kjøpesenter.

### Salg av boliger.

Som følge av finanskrisen gikk salget av brukte og nye boliger kraftig ned i 2008. For nye boliger var også den sterke økningen i byggekostnadene gjennom lengre tid en årsak.

Nedgangen i markedsandelen for GARANTI Gjøvik skyldes dels flere permisjoner på salgsavdelingen og dels bortfall av resalg av bruktboliger på grunn av stopp i nyboligsalget.

Ved årsskiftet var det 8 ferdigstilte, usolgte leiligheter i blokk C i Mustadhagen. Det er tegnet fulltegningsforsikring for prosjektet.

Tabell 3: Salg av borettslagsboliger

År	Antall boliger	Markeds-Andel	Pris pr M <sup>2</sup> BOA	Pris- endring	Omsetn.- tid
2004	165	72 %	Kr 12.467,-	+ 5,1 %	26 dager
2005	131	63 %	Kr 13.084,-	+ 4,9 %	19 dager
2006	145	62 %	Kr 14.768,-	+ 12,9 %	24 dager
2007	130	58 %	Kr 15.359,-	+ 4,0 %	31 dager
2008	87	41 %	Kr 17.160,-	+ 11,7 %	57 dager

Tabell 4: Salg av selveierboliger

År	Antall boliger	Pris pr m <sup>2</sup> BOA	Pris- endring	Omsetn.- tid
2004	42	kr 8.263,-	+ 3,3 %	18 dager
2005	60	Kr 8.784,-	+ 6,3 %	29 dager
2006	62	Kr 9.983,-	+ 13,6 %	42 dager
2007	54	Kr 10.417,-	+ 4,3 %	31 dager
2008	28	Kr 12.125,-	+ 16,4 %	27 dager

### Salg av nye boliger.

Tabell 5: Salg av nye boliger

År	Antall Boliger
2004	52
2005	94
2006	57
2007	32
2008	10

Til tross for nedgang i boligsalget har salgsprisene økt kraftig både på borettslagsboliger og selveierboliger. Dette skyldes at annengangs salg av nye boliger er unormalt høy i forhold til salg av eldre boliger. Dette gir en høy pris pr. m<sup>2</sup> BOA som ikke er representativ for den generelle prisutviklingen.

### Ny lov om eiendomsmedling.

Fra 01.01.2008 ble ny lov om eiendomsmedling gjort gjeldende. Denne medførte en rekke endringer, bl.a. stilles det strengere krav til kvalifikasjoner og hvordan meglingen skal gjennomføres. GARANTI Gjøvik tilfredsstiller kvalifikasjonskravene og har gjennomført nødvendige endringer.

**GARANTI** EIENDOMSMEGLING

## **UTBYGGING**

### **Ferdigstilte prosjekter.**

Bøverbru Park borettslag, Bøverbru, består av 16 boliger i småhus. Utbygger er Skogen Holding AS og salget er ved GARANTI Eiendomsmedling. Prosjektet ble ferdigstilt høsten 2008. Det gjenstår salg av 2 boliger.

Mustadhagen III borettslag, blokk C, består av 21 leiligheter som ble ferdigstilt sommeren 2008. Utbygger er Mustadhagen AS og salget er ved GARANTI. Ved årsskiftet gjensto det salg av 8 leiligheter. Av disse er nå 4 utleid og 2 solgt. Det er tegnet fulltegningsforsikring for prosjektet.

### **Igangsatte prosjekter.**

Elverhøy borettslag, Lena, består av to terrasseblokker med til sammen 16 leiligheter. Utbygger er Skogen Holding AS og salget er ved GARANTI. Den første blokka ble ferdigstilt sommeren 2008 og den andre ferdigstilles sommeren 2009. Det gjenstår salg av 6 leiligheter.

Mølleveien, Gjøvik, består av 2 leiligheter for Gjøvik Boligstiftelse. Leilighetene som gjenoppbygges etter brann, ferdigstilles våren 2009.

### **Prosjekter under planlegging.**

Grimåsveien, Raufoss, består av fire leiligheter for Vestre Toten kommunale Boligstiftelse. Leilighetene som gjenoppbygges etter brann, har byggestart våren 2009.

Prøventunet III borettslag, Raufoss, består av 30 leiligheter i regi av GOBB Prosjekt AS. Første byggetrinn med 6 leiligheter var ferdig prosjektert våren 2008, men ble ikke lagt ut for salg p.g.a. utviklingen på boligmarkedet.

Diset, Biri, består av 72 leiligheter i regi av GOBB Prosjekt AS. Første byggetrinn med 14 leiligheter var ferdig prosjektert våren 2008, men ble ikke lagt ut for salg p.g.a. utviklingen på boligmarkedet.

Mustadhagen, blokk D, Gjøvik består av 20 leiligheter i regi av Mustadhagen AS. Blokka var ferdig prosjektert våren 2008, men ble ikke lagt ut for salg p.g.a. utviklingen på boligmarkedet.

Beslutningen om ikke å starte salg og bygging av de tre nevnte prosjektene viste seg å være riktig. Prosjektene vil bli tatt frem igjen når markedsforholdene normaliseres.

### **Tomter.**

GOBB Prosjekt AS eier ca 14 da som er regulert til boligformål på Huntonstranda.

I Mustadhagen er det tomtereserver for ca 70 leiligheter i tillegg til det som er bygget eller prosjektert.

### **Rehabilitering**

Det ble i 2008 ferdigstilt 3 prosjekter til en verdi av kr 4,5 mill. Prosjektene omfattet bl.a. fasaderehabilitering, drenering og ny takteking. Det er besluttet oppstart av ytterligere 3 prosjekter til en verdi av kr 2,5 mill. I tillegg er 11 nye prosjekter under utredning.



P.g.a. lav rente og stor konkurranse om oppdrag, er tiden nå gunstig for gjennomføring av rehabiliteringsprosjekter.

## MEDLEMSFORDELER


### Bank.

GOBB har bankavtale med  Avtalen gir GOBB og borettslag gode låne- og innskuddsbetingelser. Gjennom  NBBL Partner kan medlemmene søke om billån og boliglån.

### Forsikring.

GOBB har inngått avtale med  om totalforsikring for borettslag. Gjennom  NBBL Partner kan medlemmene tegne bilforsikring, innboforsikring, hytteforsikring, båtforsikring, villaforsikring, reiseforsikring og ulykkesforsikring.

### Strøm.

GOBB's avtale med  ga i 2007 en besparelse på ca kr 550,- ved gjennomsnittlig strømforbruk for beboere i borettslag, sammenlignet med standard variabel pris.

### Telefon.

Gjennom  NBBL Partner sin avtale med  får medlemmene betydelige rabatter på telefon- og bredbåndtjenester.

### Andre medlemsfordeler.

Medlemmene får rabatter på varer og tjenester, som byggevarer, kjøkken, garderobe, brune- og hvitevarer, rørligger- og elektroinstallasjoner, solavskjerming, bilutleie, fritids- og sportsutstyr, treningsstudio m.m. Rabattene oppnås på en rekke steder i Mjøsregionen ved å fremvise gyldig medlemskort. Oversikt over medlemsfordelene finnes i hvert nummer av Bomagasinet.

## SAMARBEID




### Norske Boligbyggelags Landsforbund

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag er medlem i NBBL som er en interesseorganisasjon for 87 boligbyggelag med 6.271 borettslag, 378.000 boliger og 772.000 medlemmer. NBBL driver boligpolitisk arbeid og har et omfattende faglig og forretningsmessig tilbud.

### Andre boligbyggelag.

Boligbyggelagene på Gjøvik, Lillehammer, Hamar og Elverum samarbeider nært om en rekke saker av felles interesse.

Gjennom  samarbeider Gjøvik og Omegn Boligbyggelag med 40 andre boligbyggelag om markedsføring, opplæring og kvalitetssikring innen eiendomsmedling.

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag er medeier i BBL Datakompetanse A/S sammen med 51 andre boligbyggelag.

## **Kommuner.**



Gjøvik og Omegn Boligbyggelag har et nært samarbeid med Gjøvik kommune og Vestre Toten kommune. For øvrig søker boligbyggelaget å ha et godt samarbeidsforhold til alle kommuner der det er tilknyttede borettslag.

## **MILJØ. LIKESTILLING.**

### **Arbeidsmiljø.**

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag er medlem i Land Bedriftshelsetjeneste og har avtale med Trygdeetatens Arbeidslivssenter om inkluderende arbeidsliv. Det er valgt verneombud og oppnevnt HMS-koordinator. I 2008 utgjorde sykefraværet 2,9 %.

### **Ytre miljø.**

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag med datterselskap og boligselskap forurensrer ikke det ytre miljø i forbindelse med den ordinære virksomheten. I byggesaker har boligbyggelaget rutiner som skal sikre oppfyllelse av byggherreforskriftens HMS-krav.

### **Likestilling.**

Boligbyggelagets styre består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Boligbyggelaget har, etter bemanningsreduksjonen, 21 ansatte og av disse er 13 kvinner og 9 menn. Andelen av kvinner i lederstillinger er 28 prosent. Boligbyggelaget følger Likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

## **DATTERSELSKAPER**

### **GOBB Prosjekt AS**

Selskapet har som foremål å erverve tomter og bygge ut boligområder. Selskapet har ingen ansatte. GOBB er forretningsfører.

På grunn av utviklingen i boligmarkedet har selskapet for tiden ingen prosjekter under bygging. Årsresultatet for 2008 ble et underskudd på kr 66.855,-. Underskuddet skyldes utgiftsføring av prosjekteringskostnader på prosjekter som ikke er kommet til utførelse.

## ØKONOMI.

Driftsinntektene gikk i 2008 ned til 19,9 mill og årsresultatet ble underskudd på kr 644.945,-. Inklusive datterselskap ble driftsinntektene på 20,0 mill og årsresultatet ble underskudd på kr 599.000,-.

Årsaken til det dårlige resultatet er finanskrisen som fikk store konsekvenser for boligmarkedet. Det er iverksatt tiltak for å bedre lønnsomheten, men disse vil først få virkning i 2009.

GOBBs egenkapital er på kr 33,6 mill, hvorav kr 25,2 mill er bankinnskudd. Inklusive datterselskap er egenkapitalen på kr 38,3 mill. Verdien av ubebygde tomter er på kr 5,1 mill, hvilket er lavt i forhold til antatt markedsverdi. Ingen av tomteområdene er lånefinansiert.

Dette viser at GOBB er solid og har god likviditet. Den siste tids utvikling har imidlertid vist at dette er nødvendig.

Styret konstaterer at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Tabell 6: Utvikling

År	Boliger til forvaltning	Driftsinntekter		Årsresultat		Egenkapital		Årsverk	
		GOBB	Konsern	GOBB	Konsern	GOBB	Konsern	GOBB	Konsern
2004	3.298	21.016	21.199	2.256	2.401	26.027	29.828	20,8	20,8
2005	3.388	24.034	24.103	5.016	5.111	29.649	33.514	20,8	20,8
2006	3.672	24.523	24.874	4.542	4.937	33.267	37.413	23,5	23,5
2007	3.953	22.272	23.203	1.169	1.902	34.132	38.805	23,1	23,1
2008	3.988	19.913	19.986	- 655	- 599	33.619	38.339	22,4	22,4

Kronebeløp i 1000 kr. Antall årsverk pr 31.12.

## FREMTIDSUTSIKTER

Nedgangen i boligmarkedet har hatt liten innvirkning på forvaltningsvirksomheten som fortsatt vil være stabil. Det regnes ikke med noen økning av betydning med hensyn til antall boligselskaper eller forvaltede boliger.

Det regnes ikke med igangsetting av nye boligprosjekter før tidligst i 2010-2011. Tekniske tjenester vil i hovedsak være innen rehabilitering, vedlikehold, internkontroll m.v.

Selv om bunnen av boligmarkedet sannsynligvis er nådd, vil det ta tid før boligmarkedet normaliseres, særlig gjelder dette salg av nye boliger. Det er fattet prinsippvedtak om å slå sammen GARANTI på Gjøvik og Lillehammer i et nytt selskap, GARANTI Oppland A/S, som vil bli eiet med 50 % på hver av GOBB og LOBB. Målsettingen er å legge bedre til rette for fremtidig vekst og lønnsom drift.

Gjøvik, 05.05.2009



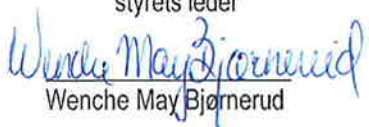
Sjur Lohne  
styrets leder



Lars Braastad



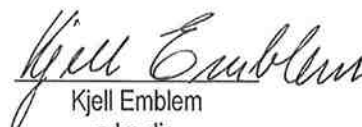
Ida K H Grindstrand



Wenche May Bjørnerud



Jøran Martinsen



Kjell Emblem  
adm.dir

**GJØVIK OG OMEGN BOLIGBYGGELAG**
**RESULTATREGNSKAP FOR 2008**

	Note	2008	2007
<b>DRIFTSINNETEKTER</b>			
Inntekter tekniske tjenester		2 272 535	2 187 304
Forvaltningsinntekter		9 721 702	9 494 456
Salgsinntekter boliger		5 383 616	8 175 099
Medlemsinntekter		1 649 252	1 623 050
Andre inntekter		886 576	792 839
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>19 913 681</b>	<b>22 272 748</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>KOSTNADER BOLIGOMSETNING MV</b>		<b>2 708 139</b>	<b>2 784 773</b>
<b>LØNNSKOSTNADER</b>			
Lønninger	2	10 425 487	10 568 276
Arbeidsgjveravgift		1 686 752	1 616 974
Pensjonskostnader	2	1 529 549	1 474 752
Andre personalkostnader		397 836	396 885
<b>SUM LØNNSKOSTNADER</b>		<b>14 039 624</b>	<b>14 056 887</b>
<b>ORDINÆRE AVSKRIVNINGER</b>	3	<b>330 587</b>	<b>359 357</b>
<b>ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>			
Kontorholdskostnader		2 139 312	2 073 264
Konsulent og andre honorarer		136 870	298 602
Rekvisita og trykksaker		322 220	390 091
Telefon og porto		487 071	473 128
Salgs og reklamekostnader		468 607	811 183
Forsikringer		351 302	326 534
Organisasjonskostnader		402 477	500 223
Andre driftskostnader		627 861	646 118
Tap på fordringer		257 333	22 803
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>5 193 052</b>	<b>5 541 945</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>22 271 403</b>	<b>22 742 962</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 357 722</b>	<b>-470 214</b>

Organisasjonsnummer 952 971 085

**GJØVIK OG OMEGN BOLIGBYGGELAG**
**RESULTATREGNSKAP FOR 2008**

	Note	2008	2007
<b>OVERFØRT DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 357 722</b>	<b>-470 214</b>
<b>FINANSINTEKTER OG KOSTNADER</b>			
Renteinntekter		1 780 841	1 458 792
Andre finansinntekter		164 685	186 740
Rentekostnader		-4 513	-6 733
Andre finanskostnader	4	-194 915	0
<b>SUM FINANSPOSTER</b>		<b>1 746 098</b>	<b>1 638 798</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>-611 624</b>	<b>1 168 584</b>
Skatt på ordinært resultat	7	-33 321	-498 525
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-644 945</b>	<b>670 059</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til annen egenkapital		0	-670 059
Overført fra annen egenkapital		644 945	0
<b>SUM</b>		<b>644 945</b>	<b>-670 059</b>

Organisasjonsnummer 952 971 085

## GJØVIK OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

**BALANSE PR. 31. DESEMBER 2008**

	Note	2008	2007
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	7	121 000	91 000
<b>SUM IMMATERIELLE EIENDELER</b>		<b>121 000</b>	<b>91 000</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Inventar og utstyr	3	530 000	808 000
Aktiverte kostnader lokaler	3	118 000	125 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>648 000</b>	<b>933 000</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer i datterselskaper	4	800 000	1 000 000
Aksjer i tilknyttet selskap	4	825 000	825 000
Aksjer/andeler i andre selskaper	4	519 457	468 689
Bykontrakten		2 879 727	2 917 842
Lån til tilknyttet selskap	6	1 500 000	1 500 000
Ansvarlig lånekapital		19 780	19 780
<b>SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 537 964</b>	<b>6 731 311</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 306 964</b>	<b>7 755 311</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		1 335 128	707 242
Husleierestanser		2 627 216	1 582 150
Andre kortsiktige fordringer		1 247 178	623 297
<b>SUM FORDRINGER</b>		<b>5 209 522</b>	<b>2 912 690</b>
<b>BANKINNSKUDD. KONTANTER, O.L.</b>			
Bankinnskudd	5	25 210 457	28 089 713
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>30 419 979</b>	<b>31 002 403</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 726 943</b>	<b>38 757 714</b>

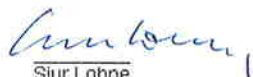
Organisasjonsnummer 952 971 085


## GJØVIK OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

**BALANSE PR. 31. DESEMBER 2008**

	Note	2008	2007
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital	8	2 748 025	2 616 175
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	8	30 870 493	31 515 438
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>33 618 518</b>	<b>34 131 613</b>
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Pensjonsforpliktelser	2	55 888	171 000
<b>SUM AVSETNING FORPLIKTELSE</b>		<b>55 888</b>	<b>171 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		203 622	267 459
Arbeidsgiveravgift/skattetrekk		1 379 441	1 309 294
Merverdiavgift		225 694	643 502
Påløpne feriepenger		1 171 979	1 083 634
Skatter	7	63 321	535 525
Annen kortsiktig gjeld		1 008 479	615 686
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 052 537</b>	<b>4 455 100</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>4 052 537</b>	<b>4 455 100</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>37 726 943</b>	<b>38 757 714</b>

Gjøvik, den 03.03.2009

  
Sjur Lohne  
Styrets leder

  
Ida K.H. Grindstrand

  
Wenche May Bjørnefud

  
Lars Braastad

  
Jøran Martinsen

  
Kjell Emblem  
Adm.dir

Organisasjonsnummer 952 971 085

## **GJØVIK OG OMEGN BOLIGBYGGELAG**

### **NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2008**

#### **NOTE 1 – REGNSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNING AV PRINSIPPENDRINGER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Det er ikke foretatt endringer i regnskapsprinsipper i 2008.

##### **Salgsinntekter**

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

##### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

##### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

##### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### **NOTE 2 – ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE M.V.**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	22,4	22,5
<b>Godtgjørelser</b>	<b>Adm. direktør</b>	<b>Styret</b>
Lønn	830 891	136 540
Pensjonspremie	127 060	
Annen godtgjørelse	13 342	

##### **Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2008 utgjør kr. 83 510.

## GJØVIK OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2008

**NOTE 2 – ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE M.V. forts**
**Kollektiv pensjonsordning KLP**

Pensjonsforpliktelsene for samtlige ansatte i Boligbyggelaget og Gjøvik Boligstiftelse/Vestre Toten Kommunale Boligstiftelse er dekket ved en felles kollektiv pensjonsforsikring i KLP Forsikring. Ordningen tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Nettoforpliktelsen er ikke balanseført. Den årlige pensjonspremien anses som årets kostnad.

	2008	2007
Beregnet nettoforpliktelse (inkl. Stiftelsene)	-2 791 381	-3 074 187

**Økonomiske forutsetninger lagt til grunn ved beregning**

Diskonteringsrente	6,00 %	5,00 %
Forventet lønnsvekst	4,23 %	3,19 %
Forventet G-regulering/ pensjonsregulering	4,23 %	3,19 %
Forventet avkastning pensjonsmidler	7,00 %	6,00 %

**Avtalefestet pensjon (AFP)**

Boligbyggelagets ansatte kan velge å gå 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

Fra 01.01. 2007 er 1 person gått ut i ordningen. Beregnede egenandeler (50 % av pensjon) som boligbyggelaget skal dekke ble kostnadsført i 2007 med kr 171 000 inkl arbeidsgiveravgift.

Rest forpliktelse utgjør 31.12.2008 kr 55 888.

**NOTE 3 – VARIGE DRIFTSMIDLER (i hele 1 000)**

	Oppussing kontorer	Inventar/ utstyr	EDB-utstyr/ programvar e	Sum
Anskaffelseskost 01.01.08	1 258	2 118	1 707	5 083
Tilgang i året	46	0	0	46
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.08	1 304	2 118	1 707	5 129
Akk. ordn. avskrivninger 31.12.08	1 133	1 851	1 166	4 150
<b>Bokført verdi 31.12.08</b>	<b>118</b>	<b>172</b>	<b>358</b>	<b>648</b>
<b>Årets ordinære avskrivninger</b>	<b>53</b>	<b>95</b>	<b>183</b>	<b>331</b>
Lineær avskrivning	16,67 %	10 -20 %	33 %	

Organisasjonsnummer 952 971 085

## GJØVIK OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2008

#### NOTE 4 – AKSJER OG ANDELER I ANDRE SELSKAPER

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag har eierandeler i følgende selskaper:

Datterselskaper:	Eierandel	Verdi i balansen	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
GOBB Prosjekt AS	100 %	800 000	5 519 783	-66 855
GOBB Utleie AS (Avviklet)		0	0	-115 371 1)
1) tap avvikling		<b>800 000</b>		
Tilknyttet selskap:			Andel egenkapital	Andel resultat
<b>Mustadhagen AS</b>	50 %	<b>825 000</b>	1 233 462	-267 880

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Det er ikke utarbeidet fullstendig konsernregnskap

#### Andre aksjer og andeler mv.

	Bokført verdi
NBBL	1
BBL Datakompetanse AS	25 000
Garanti BA	20 000
Egenkapitalinskudd KLP	472 256
Gjøvik Sentrum AS	2 200
	<b>519 457</b>

#### NOTE 5 – BUNDNE MIDLER

Av saldoen utgjør bundne skattetrekksmidler kr. 644 581

#### Bankinnskudd klientmidler

GOBB driver eiendomsmegling etter bevilling fra Kredittilsynet. Klientmidler oppbevares på egen klientkonto som ikke kan motregnes. Etter Finansdepartementets anbefaling skal man ikke lenger balanseføre klientmidler/klientgjeld.

Klientmidler/klientgjeld utgjør pr. 31.12.08 kr. 1 471 470

#### NOTE 6 – GARANTIER OG LIGNEDE

Ansvarlig lån Mustadhagen AS	1 500 000
Bankgaranti husleie	372 000

Organisasjonsnummer 952 971 085

## GJØVIK OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2008

#### NOTE 7 – SKATTEKOSTNAD

##### Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	0
Formuesskatt 0,3 %	117 545
Endring utsatt skattefordel	-30 000
Skatt av årets underskudd	-54 224
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>33 321</b>

##### Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	0
Formuesskatt	117 545
Skatt underskudd 2008 avregnes mot skatt 2007	-54 224
	<b>63 321</b>

##### Beregning av årets inntektsskattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	-611 624
Permanente forskjeller	312 029
Endring i midlertidige forskjeller	105 937
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-193 658</b>
<b>Skatt underskudd 2008 avregnes mot skatt 2007</b>	<b>-54 224</b>

##### Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:	31.12.07	31.12.08	Endring
Varige driftsmidler	-214 517	-223 978	
Fordringer	0	-200 000	
Gevinstkonto	57 947	46 357	
Pensjonsforpliktelse	-171 000	-55 888	
<b>Sum</b>	<b>-327 570</b>	<b>-433 509</b>	
<b>Utsatt skattefordel (28 %)</b>	<b>-91 000</b>	<b>-121 000</b>	<b>-30 000</b>

#### NOTE 8 – EGENKAPITAL

	Andelskapital	Annen egenkapital	Totalt
<b>01.01. 2008</b>	<b>2 616 175</b>	<b>31 515 438</b>	<b>34 131 613</b>
Nye medlemmer (293 medl. x 450)	131 850		131 850
Årets resultat		-644 945	-644 945
<b>31.12. 2008</b>	<b>2 748 025</b>	<b>30 870 493</b>	<b>33 618 518</b>

Organisasjonsnummer 952 971 085

**KONSERNREGNSKAP 2008**

GOBB har ut fra regnskapsloven ikke plikt til å sette opp konsernregnskap. Vi har likevel valgt å utarbeide et forenklet konsernregnskap. Datterselskapenes aksjekapital er eliminert mot GOBBs aksjeholdning. Inntekter/utgifter og fordring/ gjeld mellom selskapene er likeledes eliminert.

(i hele 1000)	GOBB	GOBB Prosjekt AS	Gjøvik Uttele AS	Konsern 2008	Konsern 2007
<b>Resultatregnskap</b>					
<b>Driftsinntekter</b>	19 913	82	-	19 986	23 203
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	-14 040	-	-	-14 040	-14 133
Avskrivninger	-330	-	-	-330	-359
Øvrige driftskostnader	-7 901	-206	-3	-8 101	-8 505
	<b>-22 271</b>	<b>-206</b>	<b>-3</b>	<b>-22 471</b>	<b>-22 997</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2 358</b>	<b>-124</b>	<b>-3</b>	<b>-2 485</b>	<b>206</b>
Finansinntekter	1 946	34	-	1 980	1 704
Finanskostnader	-200	-3	-	-88	-8
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-612</b>	<b>-93</b>	<b>-3</b>	<b>-593</b>	<b>1 902</b>
Skatter	-33	27	-	-6	-705
<b>Resultat</b>	<b>-645</b>	<b>-66</b>	<b>-3</b>	<b>-599</b>	<b>1 197</b>
<b>Balanse</b>					
<b>Eiendeler</b>					
Anleggsmidler	7 307	-	-	6 507	6 755
Omløpsmidler	30 420	5 676	-	36 087	37 197
<b>Sum eiendeler</b>	<b>37 727</b>	<b>5 676</b>	<b>-</b>	<b>42 594</b>	<b>43 952</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>					
Egenkapital	33 619	5 520	-	38 339	38 805
Utsatt skatt	-	92	-	92	116
Pensjonsforpliktelse	56	-	-	56	171
Langsiktig gjeld	-	-	-	-	-
Kortsiktig gjeld	4 052	64	-	4 107	4 860
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>37 727</b>	<b>5 676</b>	<b>-</b>	<b>42 594</b>	<b>43 952</b>



Til generalforsamlingen i  
Gjøvik og Omegn Boligbyggelag

Statsautoriserte Revisorer  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

- Gjøvik  
 Gran  
 Oslo  
 Fagernes  
 Dokka

Ref:0689\_2008/2.400

#### REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Gjøvik og Omegn Boligbyggelag for regnskapsåret 2008, som viser et underskudd på kr 644 945. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og administrerende direktør. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2008 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Gjøvik, den 6. mai 2009  
Samarbeidende Revisorer AS



Bård Mamelund  
Statsautorisert revisor



## ADMINISTRASJONEN



Bakre rekke fra venstre:

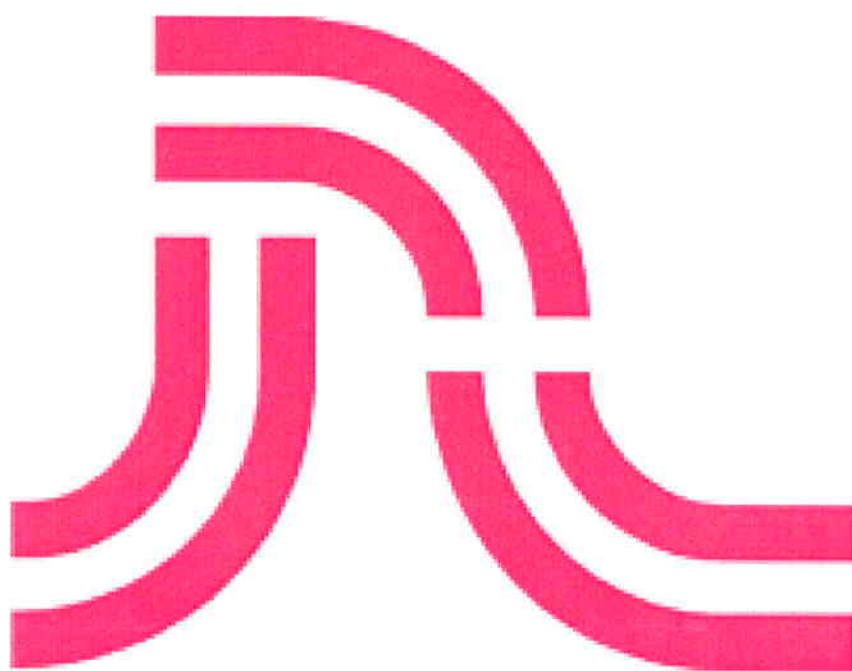
Teknisk konsulent Trond Herman Hesla, økonomileder, Kai Løvstad, økonomi- og forvaltnings sjef Øistein Schjellerud, forvaltningsleder Jøran Martinsen, økonomikonsulent Eva Perjord, økonomikonsulent Erik Tangen, prosjektleder Lars Tveit.

Midtre rekke fra venstre:

Økonomikonsulent Tone Dahl, økonomikonsulent Torger Granum, forvaltningskonsulent Nina Slåttsveen, økonomikonsulent Marit Christiansen, eiendomsmegler/oppgjørsmedarbeider Nina Sørmo, økonomikonsulent Bodil Bondeli, teknisk sjef Rolf Fremstad, teknisk konsulent Nina K. Ødegaard.

Fremre rekke fra venstre:

Sekretær Christin Ramstad, salgssjef/faglig leder Lise Bratland Hansen, adm.direktør Kjell Emblem, eiendomsmegler Runa Skumlien, serviceleder Anna Ween Topp, økonomikonsulent Synøve Svendsen.



**Gjøvik og Omegn  
Boligbyggelag**