



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	847 890 622
Organisasjonsform:	Boligbyggelag
Foretaksnavn:	BOLIGBYGGELAGET NORD
Forretningsadresse:	5 etasje Strandgata 8 9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap 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:	Gry Olsen Holand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter alle områder		98 477 849	88 145 005
Annen driftsinntekt	4		44 775 515
Sum inntekter		98 477 849	132 920 520
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	75 092 333	68 620 126
Avskrivning	4	1 638 564	1 746 782
Annen driftskostnad	2	30 919 482	29 629 806
Sum kostnader		107 650 379	99 996 714
Driftsresultat		-9 172 530	32 923 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		1 436 441	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 117 868	5 395 433
Annen renteinntekt			1 934 827
Annen finansinntekt		7 983 671	1 105 699
Sum finansinntekter		19 537 980	8 435 959
Nedskrivning av finansielle eiendeler		998 113	4 810 705
Annen rentekostnad		8 966 564	5 135 633
Annen finanskostnad			100 000
Sum finanskostnader		9 964 677	10 046 338
Netto finans		9 573 303	-1 610 379
Ordinært resultat før skattekostnad		400 773	31 313 427
Skattekostnad	5	675 975	-1 861 729
Ordinært resultat etter skattekostnad		-275 202	33 175 156
Årsresultat		-275 202	33 175 156
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital	6	275 202	-33 175 155



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		275 202	-33 175 155



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	4	938 380	1 222 535
Utsatt skattefordel	5	1 905 541	1 876 852
Sum immaterielle eiendeler		2 843 921	3 099 387
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 591 064	7 711 064
Prosjekter under utførelse	4	1 092 336	1 092 336
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4	5 150 088	6 384 498
Sum varige driftsmidler		13 833 488	15 187 898
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	90 354 955	50 354 955
Lån til foretak i samme konsern	8	246 468 932	250 726 065
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	358 185	5 358 185
Investeringer i aksjer og andeler	10	27 119 910	24 514 210
Andre fordringer		1 484 153	899 985
Sum finansielle anleggsmidler		365 786 135	331 853 400
Sum anleggsmidler		382 463 544	350 140 685
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	2 956 342	2 565 083
Andre fordringer	9	6 116 089	5 311 494
Konsernfordringer	8	13 130 815	269 666
Sum fordringer		22 203 246	8 146 243
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	4 016 189	61 931 082
Sum investeringer		4 016 189	61 931 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	47 876 505	32 085 520
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 876 505	32 085 520
Sum omløpsmidler		74 095 940	102 162 845
SUM EIENDELER		456 559 484	452 303 530
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12,6	5 493 450	5 307 450
Sum innskutt egenkapital		5 493 450	5 307 450
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	278 348 586	278 623 788
Sum opptjent egenkapital		278 348 586	278 623 788
Sum egenkapital		283 842 036	283 931 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	150 000 000	150 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		150 000 000	150 000 000
Sum langsiktig gjeld		150 000 000	150 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 096 275	3 288 078
Betalbar skatt	5	550 979	242 612
Skyldige offentlige avgifter		7 035 539	5 535 901
Kortsiktig konserngjeld	8	2 038	1 819 780
Annen kortsiktig gjeld	9	9 032 617	7 485 921
Sum kortsiktig gjeld		22 717 448	18 372 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		172 717 448	168 372 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		456 559 484	452 303 530



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter fordelt		107 026 458	110 396 781
Annen driftsinntekt	4	108 387 699	175 207 604
Sum inntekter		215 414 157	285 604 385
Kostnader			
Prosjektkostnad		110 964 142	168 443 079
Lønnskostnad	2,3	92 051 924	84 462 173
Avskrivning	4	2 764 248	2 884 884
Annen driftskostnad	2	24 873 955	35 092 420
Sum kostnader		230 654 269	290 882 556
Driftsresultat		-15 240 112	-5 278 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		1 436 441	
Annen renteinntekt		253 814	1 934 827
Annen finansinntekt		8 841 976	1 610 786
Sum finansinntekter		10 532 231	3 545 613
Nedskrivning av finansielle eiendeler		998 113	4 810 706
Annen rentekostnad		9 178 356	5 952 390
Annen finanskostnad		2 600 172	41 197
Sum finanskostnader		12 776 641	10 804 293
Netto finans		-2 244 410	-7 258 680
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 484 522	-12 536 851
Skattekostnad	5	1 155 028	634 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 639 550	-13 171 115
Årsresultat		-18 639 550	-13 171 115
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond	6	674 835	



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Konsernbidrag	6	1 751 879	95 939
Overføring til/fra annen egenkapital		-21 066 264	-13 267 054
Sum overføringer og disponeringer		-18 639 550	-13 171 115



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	4	938 380	1 222 535
Goodwill	4	2 634 575	3 748 823
Sum immaterielle eiendeler		3 572 955	4 971 358
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	168 751 556	160 348 933
Prosjekter under utførelse	4	167 050 582	112 127 826
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4	5 174 865	6 420 712
Sum varige driftsmidler		340 977 003	278 897 471
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7		
Lån til foretak i samme konsern	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	358 185	5 358 185
Investeringer i aksjer og andeler	10	29 519 740	25 073 013
Andre fordringer		2 374 916	1 818 376
Sum finansielle anleggsmidler		32 252 841	32 249 574
Sum anleggsmidler		376 802 799	316 118 403
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	4 193 122	4 778 873
Andre fordringer	9	9 746 151	14 721 337
Krav på innbetaling av selskapskapital	9	38 441 195	197 896 709
Sum fordringer		52 380 468	217 396 919
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	4 016 189	61 931 082
Andre finansielle instrumenter	8		
Sum investeringer		4 016 189	61 931 082



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	63 175 039	48 718 077
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 175 039	48 718 077
Sum omløpsmidler		119 571 696	328 046 078
SUM EIENDELER		496 374 495	644 164 481
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12,6	5 493 450	5 307 450
Sum innskutt egenkapital		5 493 450	5 307 450
Opptjent egenkapital			
Fond	6	200 826 822	218 418 127
Minoritetsinteresser	6	11 801 438	12 849 684
Sum opptjent egenkapital		212 628 260	231 267 811
Sum egenkapital		218 121 710	236 575 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	11 147 620	11 442 868
Sum avsetninger for forpliktelser		11 147 620	11 442 868
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	168 846 155	169 615 385
Øvrig langsiktig gjeld		133 500	5 314 990
Sum annen langsiktig gjeld		168 979 655	174 930 375
Sum langsiktig gjeld		180 127 275	186 373 243
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		151 739 581
Leverandørgjeld		33 571 607	42 441 832



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Betalbar skatt	5	1 296 591	1 711 964
Skyldige offentlige avgifter		8 131 203	7 344 326
Annen kortsiktig gjeld	9	55 126 109	17 978 274
Sum kortsiktig gjeld		98 125 510	221 215 977
Sum gjeld		278 252 785	407 589 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		496 374 495	644 164 481



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 639906

Enheten

Organisasjonsnummer: 847 890 622
Organisasjonsform: Boligbyggelag
Foretaksnavn: BOLIGBYGGELAGET NORD
Forretningsadresse: 5 etasje
Strandgata 8
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Gry Olsen Holand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 10.08.2024



Organisasjonsnr: 847 890 622
BOLIGBYGGELAGET NORD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter alle områder		98 477 849	88 145 005
Annen driftsinntekt	4		44 775 515
Sum inntekter		98 477 849	132 920 520
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	75 092 333	68 620 126
Avskrivning	4	1 638 564	1 746 782
Annen driftskostnad	2	30 919 482	29 629 806
Sum kostnader		107 650 379	99 996 714
Driftsresultat		-9 172 530	32 923 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		1 436 441	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 117 868	5 395 433
Annen renteinntekt			1 934 827
Annen finansinntekt		7 983 671	1 105 699
Sum finansinntekter		19 537 980	8 435 959
Nedskrivning av finansielle eiendeler		998 113	4 810 705
Annen rentekostnad		8 966 564	5 135 633
Annen finanskostnad			100 000
Sum finanskostnader		9 964 677	10 046 338
Netto finans		9 573 303	-1 610 379
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	5	400 773	31 313 427
Skattekostnad		675 975	-1 861 729
Ordinært resultat etter skattekostnad		-275 202	33 175 156
Årsresultat		-275 202	33 175 156
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital	6	275 202	-33 175 155
Sum overføringer og disponeringer		275 202	-33 175 155



Organisasjonsnr: 847 890 622
BOLIGBYGGELAGET NORD

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	4	938 380	1 222 535
Utsatt skattefordel	5	1 905 541	1 876 852
Sum immaterielle eiendeler		2 843 921	3 099 387
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 591 064	7 711 064
Prosjekter under utførelse	4	1 092 336	1 092 336
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4	5 150 088	6 384 498
Sum varige driftsmidler		13 833 488	15 187 898
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	90 354 955	50 354 955
Lån til foretak i samme konsern	8	246 468 932	250 726 065
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	358 185	5 358 185
Investeringer i aksjer og andeler	10	27 119 910	24 514 210
Andre fordringer		1 484 153	899 985
Sum finansielle anleggsmidler		365 786 135	331 853 400
Sum anleggsmidler		382 463 544	350 140 685
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	2 956 342	2 565 083
Andre fordringer	9	6 116 089	5 311 494
Konsernfordringer	8	13 130 815	269 666
Sum fordringer		22 203 246	8 146 243
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	4 016 189	61 931 082
Sum investeringer		4 016 189	61 931 082
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	47 876 505	32 085 520
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 876 505	32 085 520



Sum omløpsmidler		74 095 940	102 162 845
SUM EIENDELER		456 559 484	452 303 530
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12,6	5 493 450	5 307 450
Sum innskutt egenkapital		5 493 450	5 307 450
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	278 348 586	278 623 788
Sum opptjent egenkapital		278 348 586	278 623 788
Sum egenkapital		283 842 036	283 931 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	150 000 000	150 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		150 000 000	150 000 000
Sum langsiktig gjeld		150 000 000	150 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 096 275	3 288 078
Betalbar skatt	5	550 979	242 612
Skyldige offentlige avgifter		7 035 539	5 535 901
Kortsiktig konserngjeld	8	2 038	1 819 780
Annen kortsiktig gjeld	9	9 032 617	7 485 921
Sum kortsiktig gjeld		22 717 448	18 372 292
Sum gjeld		172 717 448	168 372 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		456 559 484	452 303 530



Organisasjonsnr: 847 890 622
BOLIGBYGGELAGET NORD

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter fordelt		107 026 458	110 396 781
Annen driftsinntekt	4	108 387 699	175 207 604
Sum inntekter		215 414 157	285 604 385
Kostnader			
Prosjektkostnad		110 964 142	168 443 079
Lønnskostnad	2, 3	92 051 924	84 462 173
Avskrivning	4	2 764 248	2 884 884
Annen driftskostnad	2	24 873 955	35 092 420
Sum kostnader		230 654 269	290 882 556
Driftsresultat		-15 240 112	-5 278 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		1 436 441	
Annen renteinntekt		253 814	1 934 827
Annen finansinntekt		8 841 976	1 610 786
Sum finansinntekter		10 532 231	3 545 613
Nedskrivning av finansielle eiendeler		998 113	4 810 706
Annen rentekostnad		9 178 356	5 952 390
Annen finanskostnad		2 600 172	41 197
Sum finanskostnader		12 776 641	10 804 293
Netto finans		-2 244 410	-7 258 680
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	5	-17 484 522	-12 536 851
		1 155 028	634 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 639 550	-13 171 115
Årsresultat		-18 639 550	-13 171 115
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond	6	674 835	
Konsernbidrag	6	1 751 879	95 939
Overføring til/fra annen egenkapital		-21 066 264	-13 267 054
Sum overføringer og disponeringer		-18 639 550	-13 171 115



Organisasjonsnr: 847 890 622
BOLIGBYGGELAGET NORD

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	4	938 380	1 222 535
Goodwill	4	2 634 575	3 748 823
Sum immaterielle eiendeler		3 572 955	4 971 358
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	168 751 556	160 348 933
Prosjekter under utførelse	4	167 050 582	112 127 826
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4	5 174 865	6 420 712
Sum varige driftsmidler		340 977 003	278 897 471
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7		
Lån til foretak i samme konsern	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	358 185	5 358 185
Investeringer i aksjer og andeler	10	29 519 740	25 073 013
Andre fordringer		2 374 916	1 818 376
Sum finansielle anleggsmidler		32 252 841	32 249 574
Sum anleggsmidler		376 802 799	316 118 403
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	4 193 122	4 778 873
Andre fordringer	9	9 746 151	14 721 337
Krav på innbetaling av selskapskapital	9	38 441 195	197 896 709
Sum fordringer		52 380 468	217 396 919
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10	4 016 189	61 931 082
Andre finansielle instrumenter	8		
Sum investeringer		4 016 189	61 931 082
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	63 175 039	48 718 077
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 175 039	48 718 077
Sum omløpsmidler		119 571 696	328 046 078
SUM EIENDELER		496 374 495	644 164 481
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12,6	5 493 450	5 307 450
Sum innskutt egenkapital		5 493 450	5 307 450
Opptjent egenkapital			
Fond	6	200 826 822	218 418 127
Minoritetsinteresser	6	11 801 438	12 849 684
Sum opptjent egenkapital		212 628 260	231 267 811
Sum egenkapital		218 121 710	236 575 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	11 147 620	11 442 868
Sum avsetninger for forpliktelser		11 147 620	11 442 868
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	168 846 155	169 615 385
Øvrig langsiktig gjeld		133 500	5 314 990
Sum annen langsiktig gjeld		168 979 655	174 930 375
Sum langsiktig gjeld		180 127 275	186 373 243
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		151 739 581
Leverandørgjeld		33 571 607	42 441 832
Betalbar skatt	5	1 296 591	1 711 964
Skyldige offentlige avgifter		8 131 203	7 344 326
Annen kortsiktig gjeld	9	55 126 109	17 978 274
Sum kortsiktig gjeld		98 125 510	221 215 977
Sum gjeld		278 252 785	407 589 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		496 374 495	644 164 481



Organisasjonsnr: 847 890 622
BOLIGBYGGELAGET NORD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven.

Note
12,6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	

Note
2,3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		54519202.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		4571806.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		6377675.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		1451215.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		66919898.00

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret			

Note



Organisasjonsnr: 847 890 622
BOLIGBYGGELAGET NORD

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, bustadbyggjelagslova og god regnskapsskikk.

Note
12,6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	0.00		

Se note 2

Note
2,3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		54519202.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		4571806.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		6377675.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		1451215.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		66919898.00

se note 2

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Se note 3

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

se detaljer i note 7

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget Nord

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbyggelaget Nord som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette 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 rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 13. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Boligbyggelaget Nord 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: JUDZC-KXCDU-PSVGF-PQT15-LBBXM-EZGPX



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."

Kai Astor Frøseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst and Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-38773

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-13 07:00:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JUD2C-KXCDU-P5VGF-PQ715-LBBXM-EZGPX

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/validator>



Boligbyggelaget Nord

Resultatregnskap

MORSELSKAP			KONSERN		
2023	2022	NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
13 275 076	13 632 000		Medlemsinntekter	13 275 076	13 632 000
18 935 022	14 861 000		Inntekter eiendomsmegling	22 738 764	18 671 463
66 267 751	59 652 005		Inntekter eiendomsforvaltning	71 012 618	78 093 318
0	44 775 515	2	Annen driftsinntekt	108 387 699	175 207 604
98 477 849	132 920 520		Sum driftsinntekter	215 414 157	285 604 385
75 092 333	68 620 126	3, 4	Prosjektkostnad	110 964 142	168 443 079
1 638 564	1 746 782	2	Lønnskostnad	92 051 924	84 462 173
30 919 482	29 629 806	3	Ordinær avskrivning	2 764 248	2 884 884
107 650 379	99 996 714		Annen driftskostnad	24 873 955	35 092 420
			Sum driftskostnader	230 654 269	290 882 556
-9 172 530	32 923 806		Driftsresultat	-15 240 112	-5 278 171
			FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
0	0		Inntekt på investering i datterselskap	0	0
1 436 441	0		Inntekt på andre investeringer	1 436 441	0
10 117 868	5 395 433		Renteinntekt konsern	0	0
0	1 934 827		Annen renteinntekt	253 814	1 934 827
7 983 671	1 105 699		Annen finansinntekt	8 841 976	1 610 786
-998 113	-4 810 706		Nedskrivning finansielle anleggsmidler	-998 113	-4 810 706
-8 966 564	-5 135 633		Annen rentekostnad	-9 178 356	-5 952 390
0	-100 000		Resultat tilknyttede selskaper	-2 600 172	-41 197
9 573 303	-1 610 380		Netto finansresultat	-2 244 410	-7 258 680
400 773	31 313 426		Ordinært resultat før skattekostnad	-17 484 522	-12 536 851
675 975	-1 861 729	5	Skattekostnad på ordinært resultat	1 155 028	634 264
-275 202	33 175 155		Ordinært resultat	-18 639 550	-13 171 115
-275 202	33 175 155		ÅRSRESULTAT	-18 639 550	-13 171 115
			OVERFØRINGER		
-275 202	33 175 155	6	Overført til annen egenkapital	-21 066 263	-13 267 054
0	0	6	Overført til fonds	674 835	
0	0	6	Fond for vurderingsforskjeller	1 751 879	95 939
0	0	6	Minoritetsandel		
-275 202	33 175 155		Sum overføringer	-18 639 550	-13 171 115

Penneo document key: E6QYB-685D-7AME53-HOKN6-EB80MIN-ZJJ80



Boligbyggelaget Nord

Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP			KONSERN		
2023	2022	NOTE	EIENDELER	2023	2022
			Anleggsmidler		
			Immaterielle eiendeler		
		2	Goodwill	2 634 575	3 748 823
938 380	1 222 535	2	Utviklingskostnader (FOU)	938 380	1 222 535
1 905 541	1 876 852	5	Utsatt skattefordel	0	0
<u>2 843 921</u>	<u>3 099 387</u>		Sum immaterielle eiendeler	<u>3 572 955</u>	<u>4 971 358</u>
			Varige driftsmidler		
1 092 336	1 092 336	2	Prosjekter under utførelse	167 050 582	112 127 826
7 591 064	7 711 064	2	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	168 751 556	160 348 933
5 150 088	6 384 498	2	Driftsløstørelse, maskiner og inventar	5 174 865	6 420 712
<u>13 833 488</u>	<u>15 187 898</u>		Sum varige driftsmidler	<u>340 977 003</u>	<u>278 897 471</u>
			Finansielle anleggsmidler		
90 354 955	50 354 955	7	Investering i datterselskap		
246 468 932	250 726 065	8	Lån til foretak i samme konsern		
358 185	5 358 185	9	Lån til tilknyttet selskap	358 185	5 358 185
27 119 910	24 514 210	10	Investeringer i aksjer og andeler	29 519 740	25 073 013
1 484 153	899 985		Obligasjoner og andre fordringer	2 374 916	1 818 376
<u>365 786 135</u>	<u>331 853 400</u>		Sum finansielle anleggsmidler	<u>32 252 841</u>	<u>32 249 574</u>
<u>382 463 544</u>	<u>350 140 685</u>		Sum anleggsmidler	<u>376 802 799</u>	<u>316 118 403</u>
			Omløpsmidler		
			Fordringer		
2 956 342	2 565 083	9	Kundefordringer	4 193 122	4 778 873
13 130 815	269 666	8	Fordringer på foretak i samme konsern		
0	0	9	Oppjønt, ikke fakturert driftsinntekt	38 441 195	197 896 709
6 116 089	5 311 494	9	Andre fordringer	9 746 151	14 721 337
<u>22 203 246</u>	<u>8 146 243</u>		Sum fordringer	<u>52 380 468</u>	<u>217 396 919</u>
4 016 189	61 931 082	10	Markedsbaserte aksjer og obligasjoner	4 016 189	61 931 082
<u>4 016 189</u>	<u>61 931 082</u>		Sum investeringer	<u>4 016 189</u>	<u>61 931 082</u>
47 876 505	32 085 520	11	Bankinnskudd, kontanter o.l.	63 175 039	48 718 077
<u>74 095 940</u>	<u>102 162 845</u>		Sum omløpsmidler	<u>119 571 696</u>	<u>328 046 078</u>
<u>456 559 484</u>	<u>452 303 530</u>		SUM EIENDELER	<u>496 374 495</u>	<u>644 164 481</u>

Penneo document key: E6CQYB-685D7-ME55HOKNG-EBDMN-ZJJ80



Boligbyggelaget Nord

Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP			KONSERN		
2023	2022	NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
5 493 450	5 307 450	6, 12	Andelskapital	5 493 450	5 307 450
<u>5 493 450</u>	<u>5 307 450</u>		Sum innskutt egenkapital	<u>5 493 450</u>	<u>5 307 450</u>
			Opptjent egenkapital		
278 348 586	278 623 788	6	Annen egenkapital		
		6	Fonds	200 151 987	218 418 127
		6	Fond for vurderingsforskjeller	674 835	
		6	Minoritetsinteresser	11 801 438	12 849 684
<u>278 348 586</u>	<u>278 623 788</u>		Sum opptjent egenkapital	<u>212 628 260</u>	<u>231 267 811</u>
<u>283 842 036</u>	<u>283 931 238</u>		Sum egenkapital	<u>218 121 710</u>	<u>236 575 261</u>
62,2 %				43,9 %	
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelser		
0	0	5	Utsatt skatt	11 147 620	11 442 868
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum avsetning for forpliktelser	<u>11 147 620</u>	<u>11 442 868</u>
			Annen langsiktig gjeld		
150 000 000	150 000 000	13	Gjeld til kredittinstitusjoner	168 846 155	169 615 385
<u>0</u>	<u>0</u>		Øvrig langsiktig gjeld	133 500	5 314 990
<u>150 000 000</u>	<u>150 000 000</u>		Sum langsiktig gjeld	<u>168 979 655</u>	<u>174 930 375</u>
			Kortsiktig gjeld		
6 096 275	3 288 078		Leverandørgjeld	33 571 607	42 441 832
2 038	1 819 780	8	Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
	0	13	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	151 739 581
550 979	242 612	5	Betalbar skatt	1 296 591	1 711 964
7 035 539	5 535 901		Skyldig offentlige avgifter	8 131 203	7 344 326
<u>9 032 617</u>	<u>7 485 921</u>	9	Annen kortsiktig gjeld	<u>55 126 109</u>	<u>17 978 274</u>
<u>22 717 448</u>	<u>18 372 292</u>		Sum kortsiktig gjeld	<u>98 125 510</u>	<u>221 215 977</u>
<u>172 717 448</u>	<u>168 372 292</u>		Sum gjeld	<u>278 252 785</u>	<u>407 589 220</u>
<u>456 559 484</u>	<u>452 303 530</u>		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>496 374 495</u>	<u>644 164 481</u>

Tromsø, 12. mars 2024
i styret for Boligbyggelaget Nord

Pål Wilhelmsen
Styrets leder

Berit Irene Dalen Antonsen
Nestleder

Line Backer-Grøndahl
Styremedlem

Ronny André Jørgensen
Styremedlem

Kjersti Holum Karlstrøm
Styremedlem

Bente Johanne Nymo Nygård
Styremedlem

Bjørn-Henrik Johannessen
Styremedlem

Magnus Johnsen
Styremedlem

Kurt Figenschau
Adm. direktør

Penneo document key: E6CQYB-685D7-NE55HOKNG-E8DMN-ZJ80



Boligbyggelaget Nord

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP			KONSERN	
2023	2022		2023	2022
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
400 773	31 313 426	Resultat før skattekostnad	-17 484 522	-12 536 851
-396 297	-265 657	5 Periodens betalte skatt	-1 865 650	-716 497
-4 268 654	100 000	10 Poster klassifisert som invest./finansaktiviteter	-4 268 654	3 805 855
1 638 565	1 746 782	2 Ordinære avskrivninger	2 764 250	2 884 884
4 920 235	-827 527	Endring i kundefordringer og andre fordringer	585 751	252 682
2 810 235	-5 902 273	Endring i leverandørgjeld	-8 870 225	26 322 347
		2 Endring i prosjekter under utførelse	-54 922 756	-39 517 545
		9 Endring i opptjent ikke fakturert driftsinntekt	159 455 514	-163 474 350
-4 012 108	680 952	Endring i andre tidsavgrensingsposter	42 233 358	-12 518 822
1 092 749	26 845 703	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	117 627 066	-195 498 297
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
	7 829 763	2 Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	7 829 763
	-982 951	2 Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-8 402 623	-1 615 452
-40 000 000		7 Utbetaling ved kjøp av aksjer i datterselskaper		
	-6 058 000	Innbetaling ved salg av aksjer i datterselskaper		
-2 605 700	3 835 855	10 Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	-4 446 727	-1 308 803
		Innbetaling ved salg av aksjer i tilknyttet selskap til aksjer		
5 290 882		10 Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	5 290 882	
56 892 665		10 Innbetalinger ved salg av andre investeringer	56 892 665	
19 577 847	4 624 667	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	49 334 197	4 905 508
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
		Innb. ved opptak av ny langsiktig gjeld		131 086 176
		Utb. ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-5 950 720	
		Utb. ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-151 739 581	
	-1 807 280	8 Utbetaling av konsernbidrag døtre		
186 000	301 200	6 Innbetaling av egenkapital	186 000	301 200
-5 065 611	-82 388 182	Netto endring konsernmellomværende		
		9 Netto endring ved utlån til tilknyttede selskaper	5 000 000	-2 751 900
-4 879 611	-83 894 262	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-152 504 301	128 635 476
		Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	14 456 962	-61 957 313
15 790 985	-52 423 892	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	48 718 077	110 675 390
32 085 520	84 509 412	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	63 175 039	48 718 077
47 876 505	32 085 520			

Penneo document key: E6CQYB-685D7-ME55HOKNG-EBDMN-ZJ80



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, bustadbyggjelagslova og god regnskapskikk.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tilretteleggingsgebyr og markedspakke inntektsføres på oppdragsdato, mens provisjon inntektsføres på akseptdato.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer, inkludert fordringer på medlemmer, en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris over kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Leasing / leieavtaler

Leasing av driftsmidler er kostnadsført. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad som fordeles over leasingperioden.



forts. Note 1 Regnskapsprinsipper

Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Selskapet har endret sin pensjonsordning i 2019, slik at alle ansatte har innskuddspensjon fra 01.01.2020.

Skatter

Konsernet beskattes etter ordinære regler for aksjeselskaper.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel er balanseført.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Konsernregnskapet

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Boligbyggelaget Nord og datterselskapene;

BONORD Eiendomsutvikling AS (med datterdatter selskaper), BONORD Utleieboliger AS, BONORD Dele AS,

BONORD Eiendomsmegling AS, Ishavstakst AS, Lundhaugen Utbygning AS og Habil Forvaltning AS.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om selskapet var én økonomisk enhet.

Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert, bortsett fra i de tilfeller vare/tjenesteleveranser er aktivert, se nærmere omtale i note for konsernselskap og aksjer.



Note 2 Varige driftsmidler og prosjekter under utførelse

BONORD	Goodwill og FOU	Tomter og bygninger	Inventar	Påkostning leide lokaler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 420 774	9 493 950	6 120 711	5 129 103	22 164 538
Tilgang kjøpte driftsmidler		0	0	0	0
Avgang		0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	1 420 774	9 493 950	6 120 711	5 129 103	22 164 538
Akk.avskrivninger 31.12.	-482 394	-1 902 886	-4 305 447	-1 794 278	-8 485 006
Balanseført verdi 31.12.	938 380	7 591 064	1 815 264	3 334 825	13 679 532
Prosjekter under utførelse					1 092 335
Sum varige driftsmidler og FOU					14 771 867
Årets ordinære avskrivninger	284 154	120 000	935 991	298 418	1 638 564
Økonomisk levetid		2 %	3-5 år	15 år	
Avskrivningsplan				Lineær	Lineær

Anskaffelseskost bygninger gjelder eiendom i Harstad. I disse lokaler drives BONORD's avdelingskontor Harstad fra. Selskapet eier tomter i Ruggevik og Skilleveien i Harstad.

I Tromsø driver BONORD sin virksomhet i leide lokaler. Leieperioden for lokalene utløper 30.06.2035.

Påkostninger på leide lokaler avskrives over gjenværende leietid.

Konsernet	Goodwill og FOU	Tomter og bygninger	Maskiner og inventar	Påkostning leide lokaler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	6 943 119	9 493 950	6 208 491	5 129 103	27 774 663
Tilgang kjøpte driftsmidler		3 333 251			3 333 251
Avgang					-
Anskaffelseskost 31.12.	6 943 119	12 827 201	6 208 491	5 129 103	31 107 914
Akk.avskrivninger 31.12.	-3 370 164	-1 902 886	-4 368 450	-1 794 278	-11 435 779
Balanseført verdi 31.12.	3 572 955	10 924 315	1 840 041	3 334 825	19 672 135

	Inngående	Endring	Pr 31.12.2023
Prosjekter under utførelse	112 127 827	54 922 755	167 050 582
Tomter som skal utbygges	160 348 933	8 402 623	168 751 556
Sum varige driftsmidler og FOU			355 474 273
Årets ordinære avskrivninger	1 398 402	120 000	947 427
Sum avskrivninger	1 398 402	120 000	947 427

Økonomisk levetid		2 %	3-5 år	5 år
Avskrivningsplan		-	Lineær	Lineær

BONORD har i 2022 solgt en eiendom i Kroken til datterselskapet Bonord Eiendomsutvikling AS. Eiendommen ble overført etter skattereglene for konserninterne overføringer. Kjøpesum kr 67 371 009 er satt til markedsverdi. Gevinst kr 44 775 515 er resultatført i BONORD og eliminert i konsernregnskapet.



Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	BONORD		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	59 154 301	54 519 200	72 088 370	68 066 902
Styrehonorar	921 065	848 790	1 366 065	1 500 790
Arbeidsgiveravgift	5 758 111	4 571 806	7 064 538	5 796 355
Pensjonskostnader	6 972 089	6 256 590	8 591 141	7 896 740
Andre ytelser	2 286 766	2 423 740	2 941 810	1 201 386
Sum	75 092 332	68 620 126	92 051 924	84 462 173

Antall ansatte pr 31.12	72	66	85	88
-------------------------	----	----	----	----

Antall årsverk i mor er lik 66,6 og i konsernet lik 82,7.

Det er ikke gitt lån eller ytt sikkerhetsstillelser e.l til ledende personer mv. Styret tar ut honorar.

Det finnes faste avtaler om etterlønn/bonus.

Det finnes kompensasjonsavtale ved fraskrivelse av stillingsvern etter AML §15 ved oppsigelse gitt av arbeidsgiver.

Ytelser til ledende personer (BONORD)	Daglig leder	Styret
Lønn	2 915 800	
Andre godtgjørelser	25 968	
Pensjon	678 942	
Godtgjørelse styreleder		201 705
Honorar til øvrige styremedlemmer		719 360
Sum	3 620 710	921 065

Revisor	BONORD	Konsernet
	2023	2023
Ordinær revisjon	338 000	888 294
Andre tjenester	209 665	244 915
Sum	547 665	1 133 209

Beløpene er eksklusiv merverdiavgift.

Note 4 Pensjoner (kun BONORD)

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Selskapet har en pensjonsordning som omfatter alle ansatte (jf note 2) inkl. pensjonister. Pensjonsordningen er delvis organisert gjennom en kollektiv pensjonsforsikring. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap.

Fra 01.01.2020 har alle ansatte innskuddspensjon.

Innbetalt årlig pensjonspremie anses som årets pensjonskostnad (jf note 2).

Innskuddspensjonsordningen er å anse som en "spareordning" og er midler som den ansatte selv

disponerer over i en bestemt periode etter oppnådd pensjonsalder. Begge ordningene inneholder også uførepensjon.

	2023
Innskuddspensjon ansatte	5 496 840
Pensjonskostnad	469 166
Premie AFP-pensjon	1 006 083
Netto pensjonskostnad	6 972 089



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	BONORD		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt	-	-	745 612	1 469 352
Formuesskatt	550 979	242 597	550 979	242 597
Sum betalbar skatt	550 979	242 597	1 296 591	1 711 949
Skatteeffekt av konsernbidrag		-		
For lite avsatt skatt tidligere år	153 685		153 685	
Endring i utsatt skatt	-28 689	-2 104 326	-295 248	-1 077 685
Årets totale skattekostnad	675 975	-1 861 729	1 155 028	634 264

Beregning av årets skattegrunnlag:	BONORD	
	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	400 774	31 313 425
Permanente forskjeller	-531 178	3 896 968
Gevinst ved salg av tomt konserntert	-	-44 775 515
Endring i midlertidige forskjeller	314 591	272 122
Anvendt fremførbart underskudd	-184 187	
Årets skattegrunnlag	-	-9 293 000
Betalbar skatt, 22%	-	-
Formuesskatt	550 979	242 597
Sum betalbar skatt i balansen	550 979	242 597

Oversikt over midlertidige forskjeller:	BONORD		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
<i>Forskjeller som utlignes:</i>				
Anleggsmidler	569 804	847 531	381 309	655 603
Omløpsmidler	-270 000	-270 000	17 658 049	18 279 887
Gevinst- og tapskonto	147 458	184 322	183 330	229 162
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 108 813	-9 293 000	27 965 244	32 776 357
Sum midlertidige forskjeller	-8 661 551	-8 531 147	46 187 932	51 941 009
Utsatt skatt 22%	-1 905 541	-1 876 852	11 147 620	11 442 869
Ikke utlignet midlertidige forskjeller				
Utsatt skattefordel / Utsatt skatt	-1 905 541	-1 876 852	11 147 620	11 442 869

Note 6 Egenkapital

BONORD	Andels- kapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.	5 307 450	278 623 788	283 931 238
Andelskapital nye medlemmer	186 000		186 000
Årets resultat		-275 202	-275 202
Egenkapital pr 31.12.	5 493 450	278 348 586	283 842 036

Konsernet	Andels- kapital	Fonds	Fond for vurd. forskjeller	Minoritets- interesser	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.	5 307 450	218 418 126	0	12 849 684	236 575 261
Andelskapital nye medlemmer	186 000				186 000
Endring minoritet		2 800 125		-2 800 125	0
Årets resultat		-21 066 263	674 835	1 751 879	-18 639 550
Egenkapital pr 31.12.	5 493 450	200 151 988	674 835	11 801 438	218 121 710

**Note 7 Datterselskap**

BONORD	Type	Kontor	Eierandel	Stemmeandel
BONORD Eiendomsutvikling AS	Datter	Tromsø	100 %	100 %
BONORD Utleieboliger AS	Datter	Tromsø	100 %	100 %
BONORD Eiendomsmegling AS	Datter	Harstad	100 %	100 %
Lundhaugen Utbygning AS Avvikles i 2024	Datter	Tromsø	51 %	51 %
Bonord Dele AS	Datter	Tromsø	100 %	100 %
Ishavstakst AS	Datter	Tromsø	100 %	100 %
Habil Forvaltning AS	Datter	Tromsø	55 %	55 %
Brovingen Utbygning AS	Datterdatter	Tromsø	100 %	100 %
Sandnes Utbygning AS	Datterdatter	Tromsø	100 %	100 %
Brygga Utbygning AS	Datterdatter	Tromsø	100 %	100 %
Brygga Næring AS	Datterdatter	Tromsø	100 %	100 %
Brygga Tomt AS	Datterdatter	Tromsø	100 %	100 %
Larsneset Utbygning AS	Datterdatterdatter	Tromsø	51 %	50 %
Larsneset Holding AS	Datterdatter	Tromsø	51 %	51 %
Seljestad Utvikling AS	Datterdatter	Tromsø	51 %	51 %
Movika4 AS	Datterdatter	Tromsø	51 %	51 %
Borkenes Utbygning AS	Datterdatter	Tromsø	100 %	100 %
Borkenes Eiendom AS	Datterdatterdatter	Tromsø	100 %	100 %
Tyvenlia Utbygning AS	Datterdatter	Tromsø	100 %	100 %
Øvre Kroken Utbygning AS	Datterdatter	Tromsø	100 %	100 %
Øvre Kroken Tun 1 AS	Datterdatter	Tromsø	100 %	100 %
Øvre Kroken Tun 2 AS	Datterdatter	Tromsø	100 %	100 %
Øvre Kroken Tun 3 AS	Datterdatter	Tromsø	100 %	100 %
Øvre Kroken Tun 4 AS	Datterdatter	Tromsø	100 %	100 %
Øvre Kroken Tun 5 AS	Datterdatter	Tromsø	100 %	100 %
Larsneset Eiendom trinn 3 AS	Datterdatterdatter	Tromsø	51 %	50 %
Larsneset Eiendom trinn 4 AS	Datterdatterdatter	Tromsø	51 %	50 %
Larsneset Eiendom trinn 5 AS	Datterdatterdatter	Tromsø	51 %	50 %

Investeringen i datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

	Aksjekapital	Balanseført verdi	Egenkapital	Årsresultat
Bonord Dele AS	100 000	1 800 000	619 513	-740 887
BONORD Eiendomsmegling AS	666 600	3 215 190	704 017	-865 121
BONORD Eiendomsutvikling AS (konsern)	3 000 000	70 618 859	63 107 441	-15 261 726
BONORD Utleieboliger AS	110 000	7 165 550	1 016 107	-301 657
Habil Forvaltning AS	60 000	6 468 000	1 593 443	1 081 961
Ishavstakst AS	30 000	1 072 356	-858 805	-1 337 389
Lundhaugen Utbygning AS	30 000	15 000	261 281	0
Sum investering i datterselskap	3 996 600	90 354 955	66 442 997	-17 424 819

Penneo document key: E6QYB-685D7-ME55HOKN6-E8DMN-ZJ180



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

BONORD

	2023	2022
Fordringer på foretak i samme konsern		
BONORD Eiendomsmegling AS	-99 473	3 466
BONORD Eiendomsutvikling AS	2 015 608	55 825
Brovingen Utbygging AS	0	5 075
Lundhaugen Utbygging AS	49 000	
Larsneset Utbygging AS	0	50 000
Øvre Kroken Utbygging AS	11 076 617	0
Brygga Utbygging AS	18 750	0
Borkenes Utbygging AS	0	15 625
Bonord Dele AS	0	137 500
Sandnes Utbygging AS	70 313	0
Habil Forvaltning AS	0	2 175
	<u>13 130 815</u>	<u>269 666</u>

Lån til datterselskap i samme konsern

	2023	2022
BONORD Eiendomsmegling AS	2 302 178	1 239 468
BONORD Eiendomsutvikling AS	243 264 132	248 959 888
Ishavstakst AS	902 622	526 709
	<u>246 468 932</u>	<u>250 726 065</u>

Gjeld

	2023	2022
Bonord Dele AS (konsernbidrag)	0	557 280
Bonord Eiendomsmegling AS (konsernbidrag)	0	1 250 000
Bonord Dele AS	0	12 500
Habil Forvaltning AS	2 038	0
	<u>2 038</u>	<u>1 819 780</u>



Note 9 Fordringer og gjeld

BONORD

Kortsiktige fordringer	2023	2022
Utlegg salgsoppgjør	3 369 731	3 384 073
Forskuddsbetalte kostnader	2 247 613	1 240 812
Andre fordringer (påløpte inntekter)	498 745	686 609
Sum	<u>6 116 089</u>	<u>5 311 494</u>

Lån til tilknyttet selskap	2023	2022
Ansvarlig lån Garanti	53 170	53 170
Ansvarlig lån Ruggdevik AS	0	5 000 000
Likviditetslån Kalvskinnet AS	305 015	305 015
Sum	<u>358 185</u>	<u>5 358 185</u>

Kundefordringer	2023	2022
Kundefordringer	2 894 112	2 569 404
Fordringer medlemmer	332 230	265 679
Avsetning	-270 000	-270 000
Sum	<u>2 956 342</u>	<u>2 565 083</u>

Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Klientkreditorer		
Påløpne kostnader	2 506 084	1 664 431
Skyldige feriepenger	6 526 533	5 821 490
Sum	<u>9 032 617</u>	<u>7 485 921</u>

KONSERN

	2023	2022
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		
Larsneset Utbygging AS	249 530	197 896 709
Øvre Kroken Utbygging AS	38 191 665	
Sum	<u>38 441 195</u>	<u>197 896 709</u>

Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Boligbyggelaget Nord	9 032 617	7 485 921
Datterselskap 100% eid av Bonord	1 599 390	2 417 973
Bonord Eiendomsutvikling konsern	2 539 102	8 074 380
Larsneset Utbygging AS	41 955 000	0
Sum	<u>55 126 109</u>	<u>17 978 274</u>



Note 10 Tilknyttet selskap, aksjer og andeler andre selskap

Andre aksjeposter	Eierandel	Forretnings- kontor	Balansført verdi	Resultat 2023	Egenkapital per 31.12.2023
Plussplan AS	50,00 %	Tromsø	50 000	232 064	1 449 674
Kalvskinn AS	22,22 %	Grovfjord	402 500	-	-
Klare Finans AS	10,27 %	Bodø	16 220 769	-	-
BBL Pivotal AS	7,27 %	Oslo	3 932 729	-	-
Storbyboliger AS	14,29 %	Trondheim	25 000	-	-
Garanti Eiendomsmegling No	14,29 %	Oslo	47 460	-	-
Visuado AS	3,70 %	Oslo	6 430 052	-	-
NBBL (1 andel)		Oslo	100	-	-
Diverse andre fra Harstad		Harstad	11 300	-	-
Sum balansført i mor			27 119 910		

Gammalgård Utbygging AS er solgt for kr 0 i 2023.

Tilknyttet selskap 20-50% konsern	Plussplan AS 50,00 % Tromsø	Kalvskinn AS 22,22 % Grovfjord	Ruggevik (tilknyttet i datter) 50,00 % Tromsø	Sum
Balansført verdi i selskapsregnskapet	50 000	402 500	5 500 000	5 952 500
Egenkapitalmetoden i konsern				
Resultatandel 2023	674 835	-334 063	-2 940 944	-2 600 172
Emisjon			5 000 000	5 000 000
Utgående balanse	674 835	-334 063	2 059 056	2 399 828
Fond for vurderingsforskjeller	624 835			624 835

Sum balansført i konsern 29 519 740

Markedsbaserte aksjer	IB pr 01.01	Avkastning	Uttak/innskudd	Inngår i bank	Balanse pr 31.12
Portefølje i Formue	61 931 082	4 268 654	-56 892 665	-5 290 882	4 016 189

Note 11 Bankinnskudd

	BONORD 2023	Konsernet 2023
Bundne skattetrekksmidler	3 039 041	3 520 842
	BONORD 2023	Konsernet 2023
Avstemming klientmidler/ansvar	40 531 883	49 409 619
Klientinnskudd	-28 733 145	-34 896 119
Sum	11 798 738	14 513 500

Differansen skyldes åpne salgoppdrag pr 31.12 som vil bli overført til klient ved oppgjør, samt renter pr 31.12 som er overført til klient fra driftskonto ved oppgjør, men blir overført mellom konto året etter.



Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen gjenspeiler reelle antall medlemmer pr 31.12 i regnskapsåret. Bustadbyggjelagslova trådte i kraft fra 15. august 2005, og av § 3-1 (3) fremgår at nytegnede andeler etter den dato skal lyde på minst 300 NOK. For eldste medlemmene med andel på kr 100-150 klarer man ikke å få en riktig fordeling, men totalen stemmer.

	Historikk fra 2022		Medlemmer Økning antall		Medlemmer
	andel 100-150	andel kr 300	Per 31.12.2022	medlem 2023	Per 31.12.2023
Antall medlemmer	11 315	14 348	25 663	827	26 490
Pålydende pr andel	100/150	300	-		
Andelskapital	1 003 050	4 304 400	5 307 450	186 000	5 493 450

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner, pantestillelser og garantier m.v.

	BONORD		Konsernet
	2023	2022	2023
DNB	150 000 000	150 000 000	168 846 155
Byggelån kortsiktig			-
Pantstillelser i eiendommer	100 000 000	100 000 000	100 000 000
Pantstillelser i eiendommer	150 000 000	150 000 000	150 000 000

	BONORD		Konsernet
	2023	2022	2023
Kausjonsansvar			
Avtale om selvskyldnerkausjon for Brygga Utbygging AS (Dn	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Avtale om selvskyldnerkausjon Larsneset Utbygging AS (Dn	70 000 000	70 000 000	70 000 000
Avtale om realkausjon for Seljestad Utvikling AS (Dn Bank	47 450 000	47 450 000	47 450 000

Garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført (BONORD)			
	2023	2022	2023
Garanti for leiekontrakt;			
Bankgaranti (DnB NOR) for husleie i STG 25 AS	2 131 406	2 131 406	2 131 406



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."

Bente Johanne Nymo Nygård

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-117802

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-12 17:57:38 UTC



Berit Irene Dalen Antonsen

Nestleder

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1715977

IP: 91.186.xxx.xxx

2024-03-12 17:58:15 UTC



Ronny André Jørgensen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-526319

IP: 89.8.xxx.xxx

2024-03-12 18:03:32 UTC



Magnus Johnsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-3579933

IP: 217.8.xxx.xxx

2024-03-12 18:03:42 UTC



Kjersti Holum Karlstrøm

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1152564

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-03-12 18:04:37 UTC



Bjørn-Henrik Johannessen

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-337067

IP: 95.34.xxx.xxx

2024-03-12 19:22:16 UTC



Penneo Dokumentthokket: EQYB-685D7-MESSI-IOKNV6-E8DMN-ZJ80

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 (thvis 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/validator>



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."

Kurt Figenschau

Daglig leder

På vegne av: Boligbyggelaget Nord

Serienummer: 9578-5992-4-914945

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-03-12 19:23:49 UTC



Pål Kristian Wilhelmsen

Styreleder

På vegne av: Boligbyggelaget Nord

Serienummer: 9578-5997-4-394488

IP: 62.92.xxx.xxx

2024-03-13 06:58:55 UTC



Line Backer-Grøndahl

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1934041

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-03-13 16:34:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E6QYB-685D7-MESSI-I0KNV6-E8DMN-ZJ80

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/validator>



ÅRSBERETNING FOR 2023

BONORD-KONSERNET OG DELEIDE SELSKAP

Boligbyggelaget Nord er morselskap i Bonordkonsernet. Konsernet består av Bonord Eiendomsutvikling AS, Bonord Utleieboliger AS, Ishavstakst AS, Bonord Eiendomsmegling AS, Lundhaugen Utbygning AS, Bonord Dele AS, og Habil Forvaltning AS. Totalt inngår 28 selskaper i konsernregnskapet. Fem heleide, to deleide døtre, 16 datterdøtre, og fem datterdatterdøtre jfr note 7.

VIRKSOMHETENS ART

Bonords virksomhet er knyttet til 5 hovedområder: Skaffe boliger for medlemmer, forretningsførsel, eiendomsmegling, tekniske konsulenttjenester knyttet til vedlikehold, drift og rehabilitering av boligselskaper, samt å skape attraktive fordeler knyttet til det å være medlem i BONORD.

VIRKSOMHETEN I 2023

Året 2023 var da vi kom i gang med vårt største byggeprosjekt siden 1980-tallet: Øvre Kroken. Prosjektet ble lagt ut for salg i begynnelsen av året, og oppstart kom på tampen av året. Totalt er det 470 boliger i prosjektet, og vil bidra til Bonords boligforsyning for våre medlemmer i mange år fremover. Vi er i tillegg svært stolte over at prosjektet bygges etter Breeam Very Good, og vil inneholde flere unike grønne løsninger som sol og bergvarme i kombinasjon. Prosjektet har i tillegg stort fokus på sosial bærekraft, og vil også inneholde baseløsning for Tromsø Kommune og omsorgsboliger. I forbindelse med lanseringen av prosjektet, så lanserte boligbyggelaget også første Leie-til-eie løsning i Tromsø. Dette gjorde vi for å hjelpe våre medlemmer med betjeningsevne, men manglende egenkapital, inn i markedet. I 2024 er deleie i tillegg lansert som et annet produkt med samme mål.

Gjennom året har styret ført forhandlinger om fusjon med Polarlys Boligbyggelag, som resulterte i fusjonsbeslutning i ekstraordinær generalforsamling 30.november 2023. Fusjonen er forventet ferdigstilt Q1 2024.

I 2023 ble konsernet resertifisert etter ISO 9001 kvalitetsledelse og 14 001 miljøledelse.

Bonord er deleier i flere felleseide selskaper innen boligsamvirket, som har til formål å utvikle tjenestetilbudet til medlemmer og forvaltede lag. Herunder driftsselskapet for boligbyggelagenes IT-løsninger; BBL Pivotal.

Finansieringsselskapet Klare Finans AS og datterselskapet Klare Inkasso AS, som er etablert i lag med de øvrige samarbeidspartnere i Storbybolig, har ansvaret for leveranse av sikringsordningen mot husleietap og forskuttering av felleskostnader for forvaltede lag. Selskapet har oppnådd positiv utvikling i porteføljen i 2023 og leverer gode resultater.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Bonord er i dag en moderne organisasjon med et fullverdig tjenestespekter for våre medlemmer og forvaltede lag i markedsområdene Tromsø, Harstad og Hammerfest. Fra 2024 omfatter dette også Alta, Porsanger og Sør-Varanger i Finnmark, som følge av fusjon med Polarlys boligbyggelag vedtatt 30.11.2023 med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2024.

Selskapets ordinære drift viser et driftsresultat på kr -9,2 mill. Resultatet skyldes i all hovedsak mindre inntjening knyttet til kjerneproduktene, samt lavere inntekt fra prosjektselskapene som følge av forsinkelse i oppstart av de største boligprosjektene. Det er iverksatt en rekke kostnadsbesparende tiltak i 2024, som forventes gi god effekt knyttet til drift. Selskapets økonomiske situasjon er god og finansielt solid, med akseptabel likviditet. Bedring i aksjemarkedene bidro til et netto finansresultat på kr 9,6 mill. for selskapet. Økte renter i perioden på lånefinansiert eiendom, påvirket finansresultatet negativt.

Bonord hadde et årsresultat etter skatt på kr -275.202,- Egenkapitalen var på kr 283.842.036,- eller 62% av totalkapital.



Konsernet hadde et årsresultat etter skatt på kr -18.639.550,- Egenkapitalen var på kr 218.121.710,- eller 44% av totalkapital.

I driftsåret økte antall medlemmer med netto 827 til totalt 26 490 medlemmer jfr note 12. Dette på nivå med forutgående år, og viser at satsningen på medlemsarbeidet bærer frukter i form av nye medlemmer. Totalt fikk Bonords medlemmer kr. 1,760 mill. utbetalt i bonus i 2023 for handel gjennom boligbyggelagets fordelsprogram. Dette er en økning på 15,8 % fra 2022. Medlemmene handlet totalt for kr. 38 mill. som en økning på 29,6% fra forutgående år.

Forvaltningsvirksomheten utgjør 13 057 boenheter fordelt på 438 boligselskaper ved utgangen av beretningsåret.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

FRAMTIDIG UTVIKLING

Bonord er i dag et boligbyggelag med en sterk markedsposisjon i Troms og Finnmark fylke, til nytte for kunder og eiere. Konsernet har godt integrerte produkter som sikrer en god verdikjede og nytte for medlemmene. Selskapet vurderer fortløpende nye produkter og andre markedssegmenter som vil understøtte foretakets visjon og forretningsidé. Fortsatt utvikling av digitaliserte tjenester og arbeidsprosesser vil være høyt prioritert.

Det satses aktivt på nybygging, spesielt i Tromsø og Harstad. Erfaringene viser at markedet ønsker en seriøs og langsiktig utbygger som det Bonord representerer, og Bonord har ambisjoner om å være en betydelig aktør på dette feltet også fremover. I 2023 ble 62 boliger ferdigstilte.

Overordnede strategiske mål for konsernet er «Verdensmester i kundeservice», «Grønt i alt vi gjør» og «Vekst». Styret har et uttalt fokus på bærekraft, innovasjon, og boligbyggelagets samfunnsrolle som aktør i boligmarkedet. Inneværende strategiperiode ble vedtatt i 2021 og varer ut 2024.

RISIKO

Konsernet har etablert retningslinjer og rammer for styring og kontroll av ulike risikotyper.

Det gjennomføres risikoanalyser minimum årlig, og Bonord har løpende rapportering av og høy oppmerksomhet på arbeid med dokumentasjon av selskapets prosesser og rutiner. I beretningsåret ble konsernet resertifisert etter ISO 9001 og 14 001. Styret vurderer konsernets operasjonelle risiko som lav.

I henhold til konsernets investerings- og finansstrategi skal virksomheten til enhver tid ha en bufferkapital som tilsvarer driftskostnader for 6 måneder. Bufferkapitalen skal dekke eventuelle behov for konsernbidrag til døde og deleide selskaper, samt drift. Selskapets finansielle stilling er god, og den finansielle risikoen vurderes som lav.

Det er styrets oppfatning at den samlede risikoeksponeringen i konsernet er lav og under tilfredsstillende kontroll.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Bonord skal være en trygg og sikker arbeidsplass. Det jobbes kontinuerlig med å sikre et godt arbeidsmiljø som forebygger skader og der sykefraværet er lavt. Det har ikke forekommet noen skader eller ulykker i beretningsåret. For konsernet som helhet er det en overordnet målsetning om et sykefravær på under fire prosent. I Bonord-konsernet totalt var sykefraværet i 2023 på 4,8 prosent. Korttidsfraværet var på 0,8 prosent, som ansees som svært lavt. Langtidsfraværet endte på 4,0 prosent.

Mangfold og like muligheter

Bonord skal være en engasjerende og utviklende arbeidsplass for arbeidstakere av alle kjønn. Bonord med datterselskaper hadde 85 ansatte ved utgangen av 2023. Av ansatte i Bonord-konsernet er 51 prosent kvinner og 49 prosent menn. Det er en målsetning å ha en kjønnsfordeling på 50/50 i ledende stillinger. I 2023 var 25 prosent av lederne i Bonord-konsernet kvinner, mens konsernledelsen består av 2 kvinner og 2 menn. 50 prosent av



medlemmene i styret er kvinner. Styrets leder er mann. Medarbeiderne i Bonord er som hovedregel ansatt i faste heltidsstillinger.

Utvikling av medarbeidere og ledere

Utvikling av medarbeidere er blant de viktigste investeringer Bonord gjør. Alle i konsernet gis samme forutsetning for personlig og faglig utvikling. Det gjennomføres årlige utviklingssamtaler for samtlige ledere og medarbeidere. I en organisasjon i stadig utvikling er det vesentlig for Bonord å legge til rette for kompetanseheving, slik at alle medarbeidere opplever mestring, læring og faglig utvikling. I arbeidet med vår kompetansestrategi avdekkes kompetansegapet i virksomheten, samt at vi definerer de ansattes krav og forventninger til kompetanseutvikling.

Rekruttering og arbeidsgiverprofilering

Bonord har som mål å være en foretrukket og attraktiv arbeidsplass både ved rekruttering av nye medarbeidere og gjennom utvikling av eksisterende medarbeidere. Rekruttering av riktig kompetanse er avgjørende for at Bonord skal lykkes med sine mål og ambisjoner. Profesjonelle og grundige rekrutteringsprosesser er derfor et prioritert område. Inkludering er viktig for oss. Vi ønsker derfor medarbeidere med ulik bakgrunn, kjønn, alder, livssituasjon og perspektiver. Dette vil styrke Bonord, slik at vi kan levere enda bedre tjenester og produkter til våre medlemmer og kunder.

Bonord har aktivitets- og redegjørelsesplikt når det gjelder likestilling og diskriminering. Dette er noe selskapet jobber aktivt med til enhver tid. I henhold til likestilling og diskrimineringsloven § 26 jobber Bonord med system- og strukturer som iverksetter tiltak for identifisering av eventuelle risikoer, slik at boligbyggelaget sikrer at diskriminering ikke forekommer blant de ansatte. Administrasjonen rapporterer årlig til styret på konsernets utvikling. Konsernet består av en rekke sektorer som til dels har store forskjeller i lønn. Generelt for konsernet i 2023 utgjør kvinners andel av menns lønn 83%. Av tiltak som er gjennomført er bl.a. følgende:

Risikovurdering: Vi har implementert systematiske prosesser for å identifisere og vurdere risiko for diskriminering i alle deler av vår virksomhet.

Arbeidsmiljøundersøkelse: Det er gjennomført en arbeidsmiljøundersøkelse blant medarbeiderne høst 2023. Deltagelse var 93%. Undersøkelsen ble gjennomført av Avonova. Undersøkelsens funn arbeides systematisk med i 2024

Rekruttering: Vi har revidert våre rekrutteringsprosesser for å sikre likebehandling og mangfold blant jobbsøkere.

Livsfase

Som arbeidsgiver ønsker Bonord å være løsningsorienterte innenfor de rammene vi har til rådighet, og vår livsfasepolitikk utvikles med bakgrunn i erfaringer. Fleksibel arbeidstid og individuelle tilpasninger er essensielt når Bonord skal møte samfunnets krav til et moderne og inkluderende arbeidsliv. Pandemien utfordret oss på evne og vilje til å levere på mål, utøve fleksibilitet og prøve ut nye arbeidsformer. Digitale verktøy har raskt blitt tatt i bruk og produktiviteten opprettholdt. Vi har foretatt tilrettelegging med hensyn til utstyr for å sørge for gode arbeidsvilkår på hjemmekontoret. I Bonord legges det til rette for å kunne kombinere arbeid og familieliv.

Åpenhet

Bonord anerkjenner sitt ansvar for å fremme og overholde menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i sin levering av tjenester, jf. den norske åpenhetsloven. Våre etiske retningslinjer ligger til grunn for hele vår virksomhet, og vi stiller krav til våre leverandørkjeder. Retningslinjene dekker grunnleggende krav til menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og miljø. Bonord etterstreber å følge FNs prinsipper for ansvarlig næringsvirksomhet innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidslivsstandarder, antikorrupsjon og miljø. Selskapet jobber med aktsomhetsvurderinger, som skal bidra til å begrense negativ påvirkning og skade på mennesker, samfunn og miljø. En mangfoldig sammensetning av kompetente, engasjerte og fornøyde medarbeidere er vår viktigste innsatsfaktor i dette arbeidet. Bonords redegjørelse og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold publiseres på selskapets hjemmeside. Redegjørelsen for 2023 ble signert i styremøte 29.06.2023.

MILJØRAPPORTERING

Som tjenesteytende virksomhet forurenser ikke Bonord det ytre miljø i nevneverdig grad. Bonord ble i 2019 medlem av det nasjonale nettverket Klimapartnerne, og deltar bl.a. aktivt i utviklingen av ny standard for



bærekraft knyttet til rehabilitering av eksisterende bygningsmasse gjennom NBBL. Fra 2020 har Bonord utarbeidet eget klimaregnskap basert på Klimakost for morselskapet, med mål om at dette fremover skal gjennomføres av alle av konsernets selskaper. I konsernets strategi for inneværende periode, skal alt som bygges i egen regi f.o.m 2022 bygges etter den internasjonale miljøstandarden BREEAM-NOR Very good eller bedre. I 2022 etablerte organisasjonen selskapet Bonord Dele AS, for produkter innen delingsøkonomi som ledd i selskapets bærekraftsatsning, herunder delingsbiler og sykler. I 2023 gikk leverandør av delingsbiler konkurs. Administrasjonen arbeider aktivt med erstatte tjenesteleverandør. I 2023 har Bonord bidratt til oppstart av flere rehabiliteringer av boligselskaper som kvalifiserer til grønn finansiering. Energi, sirkulær og ombruk, er sentrale stikkord for selskapets pågående bærekraftsarbeid. FNs Bærekraftsmål 6-7-8-9-11- 12-13-14-15 og 17, regner Bonord som en del av vår egenart.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023-2024 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

DISPONERING AV ÅRSRESULTAT

Årsresultatet på kr -275 202 foreslås overført annen egenkapital.

Tromsø, 12. mars 2024

I styret for Boligbyggelaget Nord

Pål Wilhelmsen
Styreleder

Berit I.D. Antonsen
Nestleder

Ronny André Jørgensen
Styremedlem

Bjørn-Henrik Johannesen
Styremedlem

Line Backer-Grøndahl
Styremedlem

Kjersti Holum Karlstrøm
Styremedlem

Magnus Johnsen
Styremedlem
(valgt av de ansatte)

Bente Johanne Nygård
Styremedlem
(valgt av de ansatte)

Kurt Figenschau
Konsernsjef
Boligbyggelaget Nord



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."

Bente Johanne Nymo Nygård

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-117802

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-12 17:57:38 UTC



Berit Irene Dalen Antonsen

Nestleder

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1715977

IP: 91.186.xxx.xxx

2024-03-12 17:58:15 UTC



Ronny André Jørgensen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-526319

IP: 89.8.xxx.xxx

2024-03-12 18:03:32 UTC



Magnus Johnsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-3579933

IP: 217.8.xxx.xxx

2024-03-12 18:03:42 UTC



Kjersti Holum Karlstrøm

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1152564

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-03-12 18:04:37 UTC



Bjørn-Henrik Johannessen

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-337067

IP: 95.34.xxx.xxx

2024-03-12 19:22:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8WS6U-MFSX3-OK14S-CQES3-UKEZF-VG7M4

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/validator>



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."

Kurt Figenschau

Daglig leder

På vegne av: Boligbyggelaget Nord

Serienummer: 9578-5992-4-914945

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-03-12 19:23:49 UTC



Pål Kristian Wilhelmsen

Styreleder

På vegne av: Boligbyggelaget Nord

Serienummer: 9578-5997-4-394488

IP: 62.92.xxx.xxx

2024-03-13 06:58:55 UTC



Line Backer-Grøndahl

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1934041

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-03-13 16:34:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8WS6U-MF5X3-QK14S-CQES3-UKE7F-VG7M4

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/validator>