



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 942 578 415
Organisasjonsform: Boligbyggelag
Foretaksnavn: BOLIGBYGGELAGET NOBL
Forretningsadresse: Jakhelln Brygge 4. etg
Torvgata 2
8006 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mona Liss Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		53 752 643	38 786 979
Annen driftsinntekt		13 479 387	12 965 955
Sum inntekter		67 232 030	51 752 934
Kostnader			
Varekostnad		12 532 232	3 639 639
Lønnskostnad		31 735 321	31 134 966
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler		277 167	391 374
Annen driftskostnad		15 002 599	13 750 828
Sum kostnader		59 547 319	48 916 807
Driftsresultat		7 684 711	2 836 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		382 063	538 881
Annen renteinntekt		1 297 570	1 611 776
Annen finansinntekt		1 780 424	2 405 192
Sum finansinntekter		3 460 057	4 555 849
Nedskrivning av finansielle eiendeler		11 727	
Annen rentekostnad		6 862	37 967
Sum finanskostnader		18 589	37 967
Netto finans		3 441 468	4 517 882
Ordinært resultat før skattekostnad		11 126 179	7 354 009
Skattekostnad på ordinært resultat		2 310 855	1 329 426
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 815 324	6 024 583
Årsresultat		8 815 324	6 024 583
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		8 815 325	6 024 581
Sum overføringer og disponeringer		8 815 325	6 024 581



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		364 872	1 877 567
Sum immaterielle eiendeler		364 872	1 877 567
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		231 464	3 227 464
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.		947 707	763 619
Sum varige driftsmidler		1 179 171	3 991 083
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		5 310 000	5 310 000
Lån til foretak i samme konsern		43 336 406	17 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		44 260 326	45 161 204
Investeringer i aksjer og andeler		38 096 852	41 941 845
Andre fordringer		57 800	153 886
Sum finansielle anleggsmidler		131 061 384	109 566 935
Sum anleggsmidler		132 605 427	115 435 585
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		7 706 893	8 273 390
Sum varer		7 706 893	8 273 390
Fordringer			
Kundefordringer		2 610 485	4 024 789
Andre fordringer		10 220 277	2 162 802
Sum fordringer		12 830 762	6 187 591
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		34 111 927	24 751 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 111 927	24 751 684
Sum omløpsmidler		54 649 582	39 212 665



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		187 255 009	154 648 250
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (aksjer à kr)		9 499 530	8 993 030
Sum innskutt egenkapital		9 499 530	8 993 030
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		143 633 712	134 818 387
Sum opptjent egenkapital		143 633 712	134 818 387
Sum egenkapital		153 133 242	143 811 417
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 200 000	
Sum annen langsiktig gjeld		22 200 000	
Sum langsiktig gjeld		22 200 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 341 785	2 474 866
Betalbar skatt		798 160	781 318
Skyldige offentlige avgifter		3 498 052	3 199 255
Annen kortsiktig gjeld		5 283 769	4 381 394
Sum kortsiktig gjeld		11 921 766	10 836 833
Sum gjeld		34 121 766	10 836 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		187 255 008	154 648 250



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Medlemsinntekter		5 591 040 000	5 604 300 000
Forettningsførsel		21 580 999 000	19 422 874 000
Generell forvaltning/boligformidling		4 674 168 000	4 474 916 000
Teknisk rådgiving/rehabilitering		4 814 165 000	4 353 647 000
Nyprosjekt		5 005 268 000	3 388 696 000
Honorar skadesaker/forsikring		4 102 239 000	3 359 313 000
Husleieinntekter		1 844 910 000	2 077 437 000
Annen driftsinntekt	6,11	11 461 974 000	10 143 083 000
Sum inntekter		59 074 763 000	52 824 266 000
Kostnader			
Varekostnad	11	3 152 601 000	3 275 225 000
Lønnskostnad	9	31 735 321 000	31 134 966 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	281 217 000	391 374 000
Annen driftskostnad	9,12	15 874 476 000	14 710 110 000
Sum kostnader		51 043 615 000	49 511 675 000
Driftsresultat		8 031 148 000	3 312 591 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	5,6	1 793 645 000	2 417 038 000
Renteinntekter, inklusive konsernselskap	6	1 048 562 000	1 366 384 000
Sum finansinntekter		2 842 207 000	3 783 422 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 585 379 000	355 683 000
Annen finanskostnad		333 657 000	133 803 000
Sum finanskostnader		4 919 036 000	489 486 000
Netto finans		-2 076 829 000	3 293 936 000
Ordinært resultat før skattekostnad		5 954 319 000	6 606 527 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 178 978 000	1 240 623 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 775 341 000	5 365 904 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat		3 775 341 000	5 365 904 000
Minoritetsinteresser		165 405 000	93 439 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 609 936 000	5 272 465 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	3 940 746 000	5 459 341 000
Sum overføringer og disponeringer		3 940 746 000	5 459 341 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	35 596 612 000	38 595 378 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	963 907 000	763 619 000
Sum varige driftsmidler		36 560 519 000	39 358 997 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	39 294 097 000	47 324 031 000
Investeringer i aksjer og andeler	5	12 165 635 000	11 865 635 000
Andre fordringer inkl. foretak i samme konsern	1,6	32 587 676 000	35 303 887 000
Sum finansielle anleggsmidler		84 047 408 000	94 493 553 000
Sum anleggsmidler		120 607 927 000	133 852 550 000
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under oppføring	1,10	115 127 565 000	65 573 096 000
Sum varer		115 127 565 000	65 573 096 000
Fordringer			
Kundefordringer	1,6	2 400 454 000	3 658 266 000
Andre fordringer		2 465 397 000	2 076 577 000
Sum fordringer		4 865 851 000	5 734 843 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	34 921 157 000	26 593 921 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 921 157 000	26 593 921 000
Sum omløpsmidler		154 914 573 000	97 901 860 000
SUM EIENDELER		275 522 500 000	231 754 410 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		9 499 530 000	8 993 030 000
Sum innskutt egenkapital		9 499 530 000	8 993 030 000
Opptjent egenkapital			
IT-fond	7	262 500 000	262 500 000
Annen egenkapital	7	167 935 866 000	163 294 683 000
Sum opptjent egenkapital		168 198 366 000	163 557 183 000
Minoritetsinteresser		58 100 000	223 505 000
Sum egenkapital		177 755 996 000	172 773 718 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 479 541 000	98 723 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 479 541 000	98 723 000
Annen langsiktig gjeld			
Pantegjeld/annen langsiktig gjeld	4,6	66 901 086 000	47 104 697 000
Sum annen langsiktig gjeld		66 901 086 000	47 104 697 000
Sum langsiktig gjeld		68 380 627 000	47 203 420 000
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	4 100 904 000	
Leverandørgjeld	6	15 582 949 000	3 298 984 000
Betalbar skatt	8	798 160 000	781 318 000
Skyldige offentlige avgifter		3 498 052 000	3 199 255 000
Annen kortsiktig gjeld	13	5 405 812 000	4 497 715 000
Sum kortsiktig gjeld		29 385 877 000	11 777 272 000
Sum gjeld		97 766 504 000	58 980 692 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 522 500 000	231 754 410 000



Boligbyggelaget Nobl - Styrets beretning 2020.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Torrissen, Mads	BANKID_MOBILE	2021-04-12 13:38 GMT+2
Løvdal, Øyvind	BANKID	2021-04-12 13:38 GMT+2
Seloter, Stine	BANKID_MOBILE	2021-04-12 13:51 GMT+2
Paulsen, Mona Liss	BANKID_MOBILE	2021-04-12 14:19 GMT+2
Fossum, Stig Erik	BANKID_MOBILE	2021-04-12 14:32 GMT+2
Øines, Torgeir	BANKID_MOBILE	2021-04-12 14:39 GMT+2
Tverbakk, Roger	BANKID_MOBILE	2021-04-12 14:39 GMT+2
Lekang, Rita Monica	BANKID_MOBILE	2021-04-12 14:40 GMT+2
Storfjell, Bente Edel	BANKID	2021-04-12 14:47 GMT+2

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Signature ID:
0127761111004100AL21000100000100

0127761111004100AL21000100000100

kompetansedeling. Storbysamarbeidet medfører også at våre medlemmer får felles ansiennitet og forkjøpsrett i de store universitetsbyene i Norge og over 90.000 boliger.

Den største medlemsfordelen vil alltid være forkjøpsretten, men det jobbes også for å sikre gode medlemsfordeler i medlemskortet. For Nobl er det viktig at medlemmet også har fordeler i perioden hvor man ikke er beboer. Dette gir mindre avgang i medlemsmassen, og medlemmet beholder sin ansiennitet til senere behov.

Den ordinære driften i 2020 viser nødvendig overskudd, og gir en solid plattform for videre vekst og utvikling av både en slagkraftig organisasjon og nye boligprosjekter -til beste for våre medlemmer og kunder.

Årets gode økonomiske resultat, og den utviklingen som har skjedd i driften, skjer ikke uten at det nedlegges en betydelig innsats. Det er fra styrets side grunn til å berømme det arbeidet som de ansatte har nedlagt for å utvikle organisasjonen videre det siste året.

Organisasjon

Nobl-konsernet bestod av 42 ansatte ved utgangen av 2020. Noen har redusert arbeidstid og det har vært noe turnover i løpet av året, slik at antall årsverk i 2020 er 38,6 mot 37,4 i 2019. Det er kun morselskapet som har ansatte.

Konsernet består av fire selskap pr 31.12.20. I tillegg er Nobl medeier i tre tilknyttede selskaper der selskapet har eierskap sammen med andre utbyggere:

1. Boligbyggelaget Nobl
2. Reinsletta Utvikling AS
3. Trålveien Utvikling AS
4. Gjerdhaugen Utvikling AS
5. Kvartal 3 Bodø AS (Nobl er majoritetsseier med 60%)
6. Ramsalt Boligsalg AS (Nobl eier 50 %, Christian Jakhelln AS 50 %)
7. Rønvikveien Utvikling AS (Nobl eier 50 %, CN Eiendomsutvikling AS 50 %)

Styret i Nobl har som en del av risikovurderingen besluttet at nye prosjekter i størst mulig grad skal organiseres i egne selskap(er). For å holde best mulig kontakt mellom hovedstyret og de andre styrene, har hovedstyret valgt styreleder som sin representant i hvert av de fire styrene til døtrene samt i de tilknyttede selskaper. Som hovedprinsipp er direktør i Nobl styreleder i døtrene for å synliggjøre ansvar, samt få en kontinuitet i driften. I de selskapene hvor Nobl eier 50 % er direktør og styreleder i Nobl representert i styret.

Nobl har også nær tilknytning til og styrerepresentasjon i den selveiende stiftelsen Nobl Boligstiftelse. Formålet til boligstiftelsen er å skaffe utleieboliger til våre medlemmer. I 2020 har vi derfor startet bygging av et utleieprosjekt på Alstad på vegne av stiftelsen. I tillegg har stiftelsen arbeidet for å bidra til at det stilles boliger til disposisjon for vanskeligstilte i Bodø kommune. Dette arbeidet gjøres i godt samarbeid med kommunen.

Nobl har instruksjer og etisk regelverk for alle som er omfattet av organisasjonen, og styret mener at etterlevelsen av disse regelverkene har skjedd på en tilfredsstillende måte i 2020. Revisor rapporterer direkte til styret for å sikre at håndtering av habilitet og rollefordeling i administrasjonen er tilfredsstillende ivarettatt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

2020-12-31 15:05
942578415

Drift og utvikling/økonomi

Årsregnskapet 2020 for Nobl og konsernet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. For morselskapet viser regnskapet et resultat før skatt på kr 11.126.179, og et resultat etter skatt på kr 8.815.324. For konsernet viser regnskapet et resultat før skatt på kr 5.954.319, og et resultat etter skatt på kr 3.940.746. Styret foreslår at overskuddet i Nobl og konsernet disponeres som følgende:

	Nobl	Konsernet
Overført annen egenkapital	8.815.324	3.940.746
Totalt disponert	8.815.324	3.940.746

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom hele året. Driften er finansiert av egenkapital og byggelån. Konsernets egenkapital er på 65% av totalkapitalen. I forhold til fremtidig kapitalbinding og risikoeksponering er egenkapitalen på et tilfredsstillende nivå. Etter styrets oppfatning foreligger det ikke finansiell risiko som er av vesentlig betydning for å vurdere verdien av eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets drift og finansielle stilling. Selskapet driver, utover søken etter stadig forbedring av sin kjernevirksomhet, ikke med forskning og utvikling i tradisjonell forstand.

2020 viser et godt årsresultat som følge av god og effektiv drift i alle forretningsområder. Byggevirksomheten som er organisert i datterselskap viser negativt resultat, men har sammenheng med at gevinst knyttet til Ramsalt ikke kan inntektsføres for prosjektet er ferdigstilt.

Risiko

Nobl er utsatt for kreditt risiko og renterisiko i den ordinære forretningsvirksomhet og styrer mot å ha en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Alle nye kunder/leverandører blir kredittvurdert ved inngåelse av nye salg/leverandør kontrakter, og kredittforsikringer dekker risikoen for flere av selskapets kunder/leverandører.

I byggevirksomheten er vi utsatt for både gjennomføringsrisiko og markedsrisiko. Nobl har de siste årene gjennom oppbygging av både kompetanse og styrings-/kvalitetssystemer satsset betydelig på kvalitetssikring i prosjektene. Når det gjelder markedsrisikoen er den mulig å forsikre seg for gjennom fulltegningsforsikring i NBBL. Forholdet vurderes i det enkelte prosjekt. I 2020 valgte Nobl å benytte denne ordningen da Reinsletta Alle byggetrinn 1 ble lansert. Styret behandler kvartalsvis hvilke risikoer Nobl er eksponert for, og er opptatt av at risiko er innenfor god forsvarlig ramme. I 2020 har vi hatt en krevende situasjon knyttet til byggeprosjektet Ramsalt, som ble forsinket med flere måneder. Det er uenighet om årsaken til dette mellom Byggherre og entreprenør. Nobl har god bistand juridisk i dette prosjektet og styret mener at risiko knyttet til tap her er liten.

Spredningen av coronaviruset har medført ekstraordinære tiltak for store deler av det norske samfunnet. For en rekke bedrifter, særlig innenfor reiseliv, restaurant og handel, har dette allerede blitt en stor belastning. Nobl har iverksatt tiltak som sikrer at selskapets virksomhet ivaretas som normalt. Foreløpig har ikke coronasituasjonen hatt innvirkning på vår virksomhet resultatmessig. Men dersom situasjonen blir langvarig og tilstrekkelige tiltak ikke settes inn, vil imidlertid en rekke virksomheter kunne få problemer, og arbeidsløsheten forventes å øke også på lengre sikt. Dette vil kunne medføre at flere beboere får problemer med å oppfylle sine forpliktelser. Vi vil også kunne forvente at det blir vanskeligere å få omsatt boliger og at boligprisene stagnerer, noe som kan få konsekvenser for konsernets boligprosjekter. Erfaringer viser imidlertid at de aller fleste boligeiere strekker seg svært langt for å kunne beholde egen bolig. Boligbyggelaget Nobl følger situasjonen tett og har tilstrekkelig beredskap, soliditet og likviditet til å kunne håndtere situasjonen på en tilfredsstillende måte.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Utskrift av årsregnskapet for 2020
Selskapsnummer: 942578415

Miljø

Nobl er miljøfyrtåm og arbeider aktivt for å ivareta kravene forbundet med dette. Enhver virksomhet av noe art forurensrer det ytre miljø, men vi etterstreber at denne forurensningen skal være minst mulig. Av konkrete tiltak kan nevnes miljømessig behandling av bygningsavfall som et krav overfor våre leverandører i våre prosjekter, og kildesortering ved våre kontorer. Nye byggeprosjekter skal også søke bream sertifisering. I tillegg oppfordres det til elektronisk kommunikasjon som erstatning for reiser der hvor dette er hensiktsmessig. Styret er også opptatt av miljø i en større sammenheng. Bomiljø er naturlig nok et element styret har valgt å prioritere. Enkeltelement i den sammenheng er arkitektur, materialvalg, grøntområder, beplantning, lekeplasser etc. Styret deler også ut pris til borettslag som gjør seg bemerket i miljøarbeidet.

Likestilling og diskriminering

Styret bestreber seg på likestilling mellom kjønnene. Blant styremedlemmene er det 3 kvinner og 5 menn. Administrerende direktør er kvinne. I Nobl-konsernet er 45 % av de ansatte menn, mens 55 % av de ansatte er kvinner pr 31.12.20. Det har vært fokus på å øke andelen menn over tid, og i løpet av 2020 har andelen menn økt fra 43% til 45%. De ansatte er underlagt etiske og forretningsmessige retningslinjer som sikrer likhet innenfor arbeidsstyrken. Nobl ønsker et arbeidsmiljø preget av mangfold hvor individuelle ferdigheter og ulikheter verdsettes og respekteres.

HMS/Arbeidsmiljø

Styret vurderer arbeidsmiljøet i Nobl som godt. Korttidsfraværet er redusert fra 1,37% i 2019 til 0,78% i 2020. Men samtidig har langtidsfraværet økt med 0,7 prosentpoeng fra 3,8% i 2019 til 4,5% i 2020. Det arbeides langsiktig og systematisk for å forebygge sykefravær.

Nobl – konsernet har vært IA-bedrift siden 2008, hvilket innebærer et større fokus fra arbeidsgiver og arbeidstaker på forebygging av sykefravær, samt tiltak for å øke tilstedeværelsesgraden. Nobl har et eget samarbeidsutvalg hvor representanter fra ansatte og arbeidsgiver deltar for å bidra til utveksling av informasjon og videreutvikling av et godt arbeidsmiljø. Nobl har også treningsavtaler og andre sosiale tiltak for de ansatte.

Profilering

Det har gjennom hele 2020 vært fokus på å styrke Nobls posisjon gjennom synlighet og tilstedeværelse. Dette som et ledd i strategiarbeidet om å bli en større aktør i Nordland. Nobls samfunnsansvar kommer også til uttrykk gjennom økonomisk støtte til foreninger og lag.

Gode hjem – hele livet

Visjonen til Nobl er «Gode hjem – hele livet». Nobl har derfor som mål å legge til rette for at flest mulig av våre beboere skal bo lengst mulig i egen bolig.

Vi ser effekten av et større fokus på livsløpsstandard i alle våre nyere boligprosjekter. Beboerne i nyere boligprosjekter kan bli boende i sin egen bolig selv om de blir såpass bevegelseshemmet at de må bruke en enkel manuell rullestol. Det betyr også at de aller fleste eldre kan bli boende hjemme lengre enn tidligere. Nobl skal ikke drive med helsetjenester for sine beboere, men vi konstaterer at også helsemyndighetene er blitt stadig flinkere til å bidra til at våre beboere kan bo lengre i egne hjem.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

2022-06-06 15:05
012718415_2020/REGNSKAP/ÅRSREGNSKAP

Utfordringene er større i eldre boligprosjekter, og Nobl har derfor hatt fokus på kompetansebygging innen gjennomføring og finansiering av tilrettelegging i eldre borettslag.

I 2020 har vi fortsatt arbeidet som ble initiert av Tverlandet pensjonistforening for utvikling av et boligprosjekt, et prosjekt som kan være klart til salg i løpet av 2021. I dette prosjektet har det vært naturlig å se på framtidens løsninger for å sikre at beboere kan bli boende lengst mulig i eget hjem. Vi jobber for tiden med likelydende prosjekt i Kabelvåg.

Framtidsutsikter

Nobl er med sin gode drift, kompetente ansatte og sin solide økonomi godt rustet for fremtidige utfordringer. Dette gjør det mulig å satse på ytterligere utvikling og forbedring av organisasjonen og utvikle de tjenester vi tilbyr. Samtidig gir det gode muligheter for å utvikle nye boligprosjekter som kan gjøres tilgjengelig for våre medlemmer. Videre har vi mulighet til å styrke oss på områder der vi i dag ikke innehar god nok kompetanse og kapasitet, det være seg på utvikling innenfor framtidige løsninger og boformer samt som aktør i Ny By Ny Flyplass prosjektet og prosjekter i Lofoten. Vårt mål er at vi hvert år skal bygge en av fem boliger i Bodø hvor vi kan tilby vårt totalprodukt; bygge og forvalte.

Vi ønsker gjennom 2021 å videreutvikle den plattformen for vekst og omstilling vi har etablert, slik at Nobl fortsatt kan være en aktiv samfunnsbygger, og komme i forkant av de behov og krav som markedet stiller til oss. Vi ønsker å være en aktør som kan bidra til mer attraktive byer og samfunn, og vi vil videreutvikle bærekraftstrategien i 2021. Vi ønsker å ta mere ansvar i bærekraftspørsmål i økonomiske, sosiale og miljømessige anledninger.

Selskapet skal fortsette arbeidet med å utvikle nye spennende prosjektideer for å skaffe boliger til våre medlemmer. Lønnsomme boligprosjekter skaper handlingsrom som gjør det mulig å utvikle flere nye boliger. Årsresultatet medfører at Nobl kan fortsette arbeidet som utbygger for våre medlemmer, og samtidig fortsette utviklingen av et allerede godt forvaltningsprodukt.

Nobl's konkurransedyktige og effektive tjenester på forvaltningssiden utvikles kontinuerlig, og fokus skal fortsatt være på effektivisering og digitalisering som gjør forvaltningsproduktet enkelt og trygt for kunden. Boligene som vi forvalter representerer ca. 23 milliarder i verdier, og styrene i boligselskapene har stort ansvar å utføre på vegne av felleskapet. Vi skal derfor kunne bidra med gode og tilpassede tjenester som sikrer drift og boligselskapets verdier. God forvaltning er bærekraftig.

Nobl skal fortsatt ha fokus på å beholde og rekruttere nye medlemmer. Forkjøpsretten er den viktigste fordelene, men vi skal og tilføre ytterligere merverdi til medlemskapet gjennom gode medlemsavtaler. Videre skal vi arbeide for å få til samarbeid med boligbyggelag som ligger i vår geografiske nærhet, med formål om kompetanse- og arbeidsdeling. Vi skal gjøre nytte av de strategiske fordelene av Storbysamarbeidet, og befeste vår posisjon som en ledende aktør i Nordland.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

2022-06-21 15:05
© 2022 Brønnøysundregistrene



Bodø, 12. april 2021

Mads Torrissen
styrets leder

Stig Fossum
styrets nestleder

Rita Lekang
styremedlem

Bente Edel Storfjell
styremedlem

Torgeir Øines
styremedlem

Øyvind Løvdal
styremedlem

Roger Tverbakk
styremedlem, (valgt av de ansatte)

Stine Seloter
styremedlem

Mona Liss Paulsen
administrerende direktør



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

© 1997 INLIT. 0266487820412148507 AA03667A



RESULTATREGNSKAP NOBL KONSERN



Morselskap			Konsern	
2020	2019	Note	2020	2019
DRIFTSINNETEKTER:				
5 591 040	5 604 300		5 591 040	5 604 300
21 580 999	19 422 874		21 580 999	19 422 874
4 674 168	4 474 916		4 674 168	4 474 916
4 814 165	4 353 647		4 814 165	4 353 647
5 123 268	3 388 696		5 005 268	3 388 696
4 102 239	3 359 313		4 102 239	3 359 313
173 337	392 913		1 844 910	2 077 437
11 789 437	10 352 177	6,11	11 461 974	10 143 083
57 848 653	51 348 834		59 074 763	52 824 264
DRIFTSKOSTNADER:				
3 148 855	3 235 539	11	3 152 601	3 275 225
31 735 321	31 134 966	9	31 735 321	31 134 966
277 167	391 374	2	281 217	391 374
15 002 599	13 750 829	9,12	15 874 476	14 710 110
50 163 942	48 512 708		51 043 615	49 511 675
7 684 710	2 836 126		8 031 148	3 312 589
DRIFTSRESULTAT				
1 679 633	2 150 657		1 048 562	1 366 384
0	0	6	-4 585 379	-355 683
1 780 424	2 405 192	5,6	1 793 645	2 417 038
18 589	37 967		333 657	133 803
3 441 468	4 517 882		-2 076 829	3 293 936
11 126 179	7 354 008		5 954 319	6 606 525
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT				
2 310 855	1 329 426	8	2 178 978	1 240 623
8 815 324	6 024 582		3 775 341	5 365 902
ÅRSRESULTAT				
8 815 324	6 024 582		3 775 341	5 365 902
			165 405	93 439
			3 940 746	5 459 341
ÅRSRESULTAT ETTER MIN.INT.				
DISPONERING AV RESULTAT				
8 815 324	6 024 582	7	3 940 746	5 459 341
8 815 324	6 024 582		3 940 746	5 459 341



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
942578415/2020/ÅRSREGNSKAP



BALANSE NOBL KONSERN



Morselskap			Konsern		
2020	2019	Note	2020	2019	
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER:					
Immaterielle eiendeler					
364 872	1 877 567	Utsatt skattefordel	8	0	0
	0				0
Varige driftsmidler					
231 464	3 227 464	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	35 596 612	38 595 378
947 707	763 619	Driftsløsøre, maskiner, inventar	2	963 907	763 619
	0				0
Finansielle anleggsmidler					
6 060 000	6 060 000	Investering i datter-/tilknyttet selskap	6	39 294 097	47 324 031
37 346 852	41 191 845	Aksjer/andeler	5	12 165 635	11 865 635
87 654 532	62 315 090	Andre fordring inkl. foretak i samme konsern	1,6	32 587 676	35 303 887
132 605 427	115 435 585	SUM ANLEGGSMIDLER		120 607 927	133 852 550
OMLØPSMIDLER:					
7 706 893	8 273 390	Anlegg under oppførelse	1,10	115 127 565	65 573 096
2 610 485	4 024 789	Kundefordringer	1,6	2 400 454	3 658 266
10 220 277	2 047 812	Andre kortsiktige fordringer		2 465 397	2 076 577
34 111 927	24 751 684	Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	34 921 157	26 593 921
54 649 582	39 097 675	SUM OMLØPSMIDLER		154 914 573	97 901 860
187 255 009	154 533 260	SUM EIENDELER		275 522 500	231 754 410



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Brønnøysundregistrene
BRØNNØYSUNDREGISTRERNE



KONTANTSTRØMANALYSE NOBL KONSERN



Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
		Tilført fra årets virksomhet:		
11 126 179	7 354 008	Resultat før skattekostnad	5 954 319	6 606 525
277 167	391 374	+ Ordinære avskrivninger	281 217	391 374
0	0	+ Nedskrivninger	0	0
-444 000	-1 105 890	-/+ Inntekt/tap på investeringer	4 141 379	-750 207
-781 318	-191 136	- Betalbare skatter	-790 292	-234 357
10 178 028	6 448 356	= Tilført fra årets virksomhet	9 586 623	6 013 335
		Likvider anvendt i driften:		
-5 478 993	5 725 781	+/- Endring i korts fordringer og gjeld	14 464 909	5 698 042
566 497	-952 841	+/- Endring i varelager	-49 554 469	-5 659 769
0	0	+/- Red./Økt garantiavsetning	0	0
-4 912 496	4 772 940	=Sum endring vedr. driften	-35 089 560	38 273
5 285 532	11 221 296	= (A) Netto likvidendringer fra driften	-25 502 938	6 051 608
		Likvider anvendt på investeringer:		
-461 255	-243 262	- Netto investering i varige driftsmidler	-478 739	-6 338 364
3 440 000	0	+ Salg av varige driftsmidler (salgssum)	3 440 000	0
-21 590 534	-11 163 241	+/- Endring i andre investeringer	3 025 120	-25 617 792
0	0	+/- Effekt av fusjon	0	-54 092
-18 611 789	-11 406 503	= (B) Netto likvidendring fra investeringer	5 986 381	-32 010 248
		Likvider anvendt på finansiering:		
22 200 000	0	+/- Netto nye pantelån/Nedbetaling av pantegjeld	27 337 292	21 648 217
0	0	- Anvendt av IT-fond	0	0
0	0	- Endring i eierforhold datterselskap	0	0
0	0	+/- Andre transaksjoner ført mot egenkapital	0	0
506 500	447 000	+ Innbetaling av egenkapital	506 500	447 000
22 706 500	447 000	= (C) Netto likvidendring fra finansieringen	27 843 792	22 095 217
9 360 243	261 793	= A+B+C Netto likvidendringer	8 327 236	-3 863 423
24 751 684	24 489 891	+ Likvidbeholdning 01.01.	26 593 921	30 076 994
		+/- Korreksjon konsernselskap i tilgang/avgang	0	380 350
34 111 927	24 751 684	= Likvidbeholdning 31.12.	34 921 157	26 593 921



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8BCE7641F8944193A6A4A10E1E87A70D68



NOTER NOBL KONSERN



NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Boligbyggelaget Nobl og alle selskaper hvor morselskapet har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser disse enhetene som en felles økonomisk enhet. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Konserninterne poster som aksjer i datterselskaper, konserninterne fordringer og gjeld, samt øvrige transaksjoner mellom konsernselskapene er eliminert.

Felleskontrollert virksomhet er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Datterselskap og felleskontrollert virksomhet innarbeides i konsernregnskapet fra overtakelsestidspunkt og frem til 31.12. Tilsvarende for datterselskap som selges i løpet av året.

Ved kjøp av datterselskap med minoritet oppføres 100 prosent av identifiserbare eiendeler og gjeld i balansen. Minoritetsinteresser er trukket ut som egen post i resultatregnskapet og balansen. I resultatregnskapet beregnes og vises minoritetens andel av resultatet etter skatt. I balansen presenteres minoritetens andel av selskapets egenkapital hensyntatt minoritetens andel av mer/mindreverdi og interne gevinster.

Datterselskap/tilknyttet selskap og prinsippendring

Datterselskap 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 regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opplyst resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år, 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 dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. 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.

Anlegg under oppførelse

Anlegg under oppførelse er vurdert til full tilvirkningskost.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

20220606 15:05:05
942578415

**Skatt**

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Salgsinntekter

Inntekter identifiseres ved sannsynligheten for at en økonomisk fordel tilfaller selskapet, og derved kan måles med sikkerhet. Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være tidspunktet når ansvaret for varer i henhold til leveringsbetingelser går over fra selskapet som selger og til kunden som kjøper. Rabatter bokføres som reduksjon av inntekt.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Likvidbeholdning omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
BRØNNØYSUNDSREGISTRER/ÅRSREGNSKAP/2020/942578415



NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
		Eiendommer og installasjoner:		
3 227 464	3 224 984	Kostpris 01.01.	38 595 378	12 629 481
0	2 480	Tilgang i år	-2 766	5 961 532
0	0	Tilgang ved fusjon	0	20 004 365
2 996 000	0	Avgang i år	2 996 000	0
0	0	Nedskrivning	0	0
0	0	Akkumulert avskrivning	0	0
231 464	3 227 464	Bokført 31.12.	35 596 612	38 595 378
0	0	Avskrivning i år	0	0
0,0%	2-10%	Avskrivningsprosent	0,0%	0,0%
		Maskiner og utstyr:		
14 903 621	14 662 839	Kostpris 01.01.	14 903 621	14 662 839
461 255	240 782	Tilgang i år	461 505	240 782
0	0	Tilgang ved fusjon	0	0
0	0	Avgang i år	0	0
14 417 169	14 140 002	Akkumulert avskrivning	14 421 219	14 140 002
947 707	763 619	Bokført 31.12.	963 907	763 619
277 167	391 374	Avskrivning i år	281 217	391 374
10-33%	10-33%	Avskrivningsprosent	10-33%	10-33%
277 167	391 374	Totale avskrivninger	281 217	391 374

Tilgang eiendommer i forbindelse med fusjon 2019 gjelder tre eiendommer/bygg som er kjøpt med formål om utbygging av boliger. Disse eiendommene avskrives derfor ikke.

NOTE 3 BANKINNSKUD SKATTETREKSKONTO

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
1 229 857	1 083 742	Av bankinnskudd utgjør skattetrekksmidler kr	1 229 857	1 083 742

NOTE 4 PANTESTILLELSER

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
		Bokført verdi av pantsatte eiendeler:		
0	0	Eiendommer	35 365 148	32 033 674
0	0	Anlegg under utførelse	86 405 756	0
2 610 485	0	Kundefordringer	2 610 485	0
1 179 171	0	Driftstilbehør	1 179 171	0
23 581 217	0	Aksjer i Ramsalt Boligsalg AS	23 581 217	0
27 370 873	0	Sum	149 141 777	32 033 674
		Påvilende gjeld:		
22 200 000	0	Pantelån DNB	40 121 768	18 030 689
0	0	Byggelån	4 100 904	0
22 200 000	0	Sum	44 222 672	18 030 689
0	0	Forfaller etter 5 år	0	3 530 689



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



NOTE 5 INVESTERINGER I AKSJER OG ANDELER

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
2 664 635	1 964 635	BBL Datakompetanse AS (3,69%)	2 664 635	1 964 635
0	700 000	Boligbyggelagens Partner AS	0	700 000
25 000	25 000	Storbybolig AS (16,67%)	25 000	25 000
100 000	100 000	Bodøregionens Utviklingsselskap (4%)	100 000	100 000
175 000	175 000	Boligbyggelagens Finansieringsforetak A-aksjer (13,38%)	175 000	175 000
9 200 000	8 900 000	Boligbyggelagens Finansieringsforetak B-aksjer (7,96%)	9 200 000	8 900 000
23 581 217	27 726 210	Ramsalt Boligsalg AS (50%)	0	0
1 600 000	1 600 000	Rønvikveien Utvikling AS (50%)	0	0
1 000	1 000	Anne Bro AS	1 000	1 000
37 346 852	41 191 845	Sum investeringer i aksjer og andeler	12 165 635	11 865 635

BBL Datakompetanse AS og Boligbyggelagens Partner AS har fusjonert i 2020. Bokførte verdier i begge selskap er videreført. Det er gjennomført en emisjon i Boligbyggelagens Finansieringsforetak i 2020 hvor Nobl har gått inn med kr 300.000. I forbindelse med emisjonen er Nobl's eierandel i B-aksjene redusert fra 10,21% til 7,96%. Ramsalt Boligsalg AS har solgt alle aksjene i Ramsalt Næring AS i 2020 med tilbakebetaling til aksjonær på kr 4.144.993.

Nobl har solgt alle aksjene i Bodøsøen Utvikling AS i 2019 med en regnskapsmessig gevinst på 1.105.890 som er innlektført under andre finansinntekter.

Nobl har mottatt utbytte fra følgende investeringer, inntektsført under andre finansinntekter:

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
36 874	290 728	BBL Datakompetanse AS	36 874	290 728
1 743 550	1 007 876	Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS	1 743 550	1 007 876
1 780 424	1 298 604	Sum utbytte	1 780 424	1 298 604

NOTE 6 INVESTERING I DATTER-/ TILKNYTTET SELSKAP

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
Datterselskap:				
Resultatandeler:				
-101 970	-37 887	Reinsletta Utvikling AS (100%) - forretningskontor Bodø		
80 596	-16 176	Trålveien Utvikling AS (100%) - forretningskontor Bodø		
-19 718	-15 337	Gjerdhaugen Utvikling AS (100%) - forretningskontor Bodø		
-248 108	-140 159	Kvartal 3 Bodø AS (60%) - forretningskontor Bodø		
-289 200	-209 559	Sum resultatandeler	-	-
Bokført kostpris:				
30 000	30 000	Reinsletta Utvikling AS (100%) - forretningskontor Bodø		
4 320 000	4 320 000	Trålveien Utvikling AS (100%) - forretningskontor Bodø		
960 000	960 000	Gjerdhaugen Utvikling AS (100%) - forretningskontor Bodø		
750 000	750 000	Kvartal 3 Bodø AS (60%)		
6 060 000	6 060 000	Sum bokført kostpris	-	-
Fordringer(+) og gjeld(-) til selskap i konsern:				
50 994 104	17 272 438	Reinsletta Utvikling AS		
4 133	19 663	Trålveien Utvikling AS		
10 213	20 738	Gjerdhaugen Utvikling AS		
11 783 738	10 106 191	Kvartal 3 Bodø AS		
62 792 188	27 419 030	Sum fordringer/gjeld til selskap i samme konsern	-	-



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

BRØNNØYSUNDREGISTRERNE
REGISTRERT FØRRETTET



Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
Tilknyttet selskap:			
Ramsalt Boligsalg AS - forretningskontor Bodø			
		50 %	50 %
		35 520 291	42 339 228
		45 904 162	46 194 506
		-3 444 555	0
		-4 540 604	-290 344
-	-	37 919 003	45 904 162
Renvikveien Utvikling AS - forretningskontor Bodø			
		50 %	50 %
		1 371 375	1 416 150
		1 419 869	1 485 208
		-44 775	-65 339
-	-	1 375 094	1 419 869
-	-	39 294 097	47 324 031
-	-	-4 585 370	-355 683

I konsernet er investeringer i tilknyttet selskap innarbeidet etter egenkapitalmetoden.

Boligbyggelaget Nobl har gitt ansvarlig lån til tilknyttede selskap:

2020		2019		2020		2019	
1 109 858	650 000	Renvikveien Utvikling AS		1 109 858	650 000		
31 426 017	34 500 000	Ramsalt Boligsalg AS		31 426 017	34 500 000		
32 535 875	35 150 000	SUM		32 535 875	35 150 000		

NOTE 7 EGENKAPITAL:

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
143 811 417	137 339 836	172 773 718	167 746 736
506 500	447 000	506 500	447 000
8 815 324	6 024 582	3 940 746	5 459 341
0	0	-165 405	-93 439
0	0	700 437	-785 921
0	0	0	0
153 133 242	143 811 417	177 755 996	172 773 718
Saldo pr. 31.12. øremerkede midler:			
262 500	262 500		
262 500	262 500		
Herav disponert pr. d.d men ikke utbetalt:			
0	0		
0	0		



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Brønnøysundregistrene
BRØNNØYSUNDREGISTRERNE/ÅRSREGNSKAP 2020



NOTE 8 SKATT

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
Årets skattekostnad fremkommer slik			
11 126 179	7 354 008	5 954 319	6 606 525
0	0	0	0
0	0	4 585 379	355 683
-6 875 886	-1 480 662	-9 119 803	-11 366 265
0	0	0	0
-1 718 010	-2 340 101	-1 730 974	5 997 096
0	-1 036 193	0	-1 036 193
0	0	2 843 364	1 940 206
2 532 283	2 497 052	2 532 285	2 497 052
557 102	549 351	557 103	549 351
241 058	231 967	241 058	231 967
798 160	781 318	798 162	781 319
798 160	781 318	798 161	781 318
1 512 695	553 708	1 380 816	464 904
0	-5 600	0	-5 600
2 310 854	1 329 426	2 178 977	1 240 623

Midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier:

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Endring	2020	2019	Endring
Midlertidige forskjeller knyttet til:					
-3 003 556	-3 366 252	362 696	8 560 878	7 880 586	680 292
-199 594	-7 098 946	6 899 352	11 425 131	2 608 037	8 817 094
0	0	0	-27 819	-36 200	8 581
1 544 646	1 930 808	-386 162	1 544 646	1 930 808	-386 162
0	0	0	0	0	0
0	0	0	-6 428 803	-3 585 441	-2 843 362
-1 658 504	-8 534 390	6 875 886	15 074 233	8 797 790	6 276 443
0	0	0	-8 349 043	-8 349 043	0
-1 658 504	-8 534 390	6 875 886	6 725 190	448 747	6 276 443
0	0	0	0	0	0
-384 872	-1 877 567	0	1 479 542	98 723	1 380 818
0	0	0	0	0	0
-384 872	-1 877 567	1 512 695	1 479 541	98 723	1 380 816



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

BRØNNØYSUNDREGISTRERNE
BRØNNØYSUNDREGISTRERNE



NOTE 9 PERSONALKOSTNADER

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
25 145 631	23 909 641	Lønn og feriepenger	25 145 631	23 909 641
470 000	470 000	Styrehonorar	470 000	470 000
2 009 100	2 136 456	Arbeidsgiveravgift	2 009 100	2 136 456
2 562 488	2 481 507	Pensjonskostnader	2 562 488	2 481 507
1 548 103	2 137 362	Andre personalkostnader	1 548 103	2 137 362
31 735 321	31 134 965	Sum Lønnskostnader	31 735 321	31 134 965
38,6	37,4	Antall årsverk	38,6	37,4

Adm.dir	Styret	Godtgjørelser	Adm.dir	Styret
1 538 149	470 000	Lønn/styrehonorar	1 538 149	470 000
348 814	-	Pensjonspremie	348 814	0
19 919	143 000	Annen godtgjørelse	19 919	143 000
1 906 882	613 000	Sum godtgjørelse	1 906 882	613 000

Annen godtgjørelse til styret gjelder dekning av tapt arbeidsfortjeneste og juridisk bistand fra styrets leder. Dette er ført under andre driftskostnader i regnskapet. Utover dette er det ikke utbetalt annen godtgjørelse til styret enn styrehonorar og refusjon av reisekostnader. Reisekostnader refunderes iht statens satser både for adm direktør og styret.

Adm.direktør har avtale om etterlønn tilsvarende 12 måneders lønn. Ved oppsigelse fra selskapets side vil det ikke være aktuelt med oppsigelsestid.

Boligbyggelaget Nobl er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har en innskuddsordning som omfatter alle ansatte og som tilfredstiller kravene i denne lov. Selskapet er i tillegg medlem av AFP-ordningen gjennom LO/NHO. Adm.dir har en supplerende pensjonsordning for lønn over 12G. Avtalen er innskuddsbasert.

2020	2019	Revisor	2020	2019
193 500	158 531	Lovpålagt revisjon ekskl. mva	269 125	227 906
27 650	110 740	Andre tjenester utenfor revisjonen ekskl mva	59 525	140 740
221 150	269 271	Kostnadsført godtgjørelse til revisor	328 650	368 646

NOTE 10 ANLEGG UNDER OPPFØRELSE:

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
4 713	3 813	Spesifikasjon av anlegg under oppføring:	10 764 902	10 764 002
0	6 115 699	Trålveien - Bodøsjøen	86 405 756	44 241 039
0	0	Reinsletta Allè	6 385 802	4 854 852
2 427 011	1 982 137	Kvartal 3 Bodø	6 295 936	5 541 462
5 275 169	171 742	Tomt Tverlandet	5 275 169	171 742
7 706 893	8 273 390	SUM	115 127 565	65 573 096



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Brønnøysundregistrene
BRØNNØYSUNDREGISTRERNE



NOTE 11 ANDRE INNTEKTER OG VAREKOSTNAD

Andre inntekter:

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
3 171 520	2 923 728	Felleskostnader/forrørsel Døtre og tilknyttede	2 840 311	2 669 813
185 900	308 000	Annonser medlemsblad	185 900	308 000
140 200	184 300	Kursinntekter	140 200	184 300
3 971 805	3 869 812	Refundert porto/kopiering/direkte utlegg	3 975 551	3 914 633
3 876 014	3 066 336	Provisjoner	3 878 014	3 066 336
444 000	0	Gevinst ved salg driftsmidler	444 000	0
11 789 437	10 352 177	SUM	11 461 874	10 143 083

Varekostnad:

Består av kostnader knyttet til kjøp av tjenester som har direkte sammenheng med ulike inntekstposter i regnskapet:

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
541 301	555 303	Kostnad medlemmer	541 301	555 303
1 786 810	1 668 292	Kostnad porto/kopiering/direkte utlegg m.m	1 790 556	1 707 978
524 884	621 478	Kostnad medlemsblad	524 884	621 478
65 776	90 980	Kurskostnader	65 776	90 980
-8 160	113 328	Kostnad nøkkeladministrasjon	-8 160	113 328
238 245	186 158	Kostnad Vedlikeholds- og HMS planer	238 245	186 158
3 148 855	3 235 539	SUM	3 152 601	3 275 225

NOTE 12 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
4 175 953	4 114 863	Driftsutgifter leie kontorlokaler	4 239 502	4 114 862
5 077 683	3 978 840	Data/kontorrekvisita/-utstyr/rep .utstyr	5 077 682	3 978 839
238 116	437 361	Rep.vedl.h.driftsutgifter forretningsbygg	551 954	685 745
87 517	71 730	Rep og vedl.hold utstyr	87 517	71 730
1 066 902	1 163 543	Frømede tjenester	1 290 440	1 627 027
1 222 168	1 098 626	Telefon/dalalinje og porto	1 262 147	1 141 181
626 615	927 947	Reiser, møter og kurs	626 615	927 947
1 441 472	1 585 000	Markedsføring	1 442 150	1 586 692
0	0	Bonus kunder	0	0
349 172	576 880	Kontingenter og gaver	349 172	576 880
246 878	237 222	Forsikring og garanti	461 115	373 234
223 705	407 446	Styre- og generalforsamlinger	223 705	407 446
45 018	600 553	Reklamasjonskostnader	45 018	600 553
196 308	-1 453 502	Bank- og kortgebyrer/andre kostnader/tilbakeførte avsetninger	198 965	-1 445 146
5 000	4 300	Tap på fordringer	18 500	63 100
15 002 606	13 750 829	SUM	15 874 461	14 710 110

NOTE 13 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
3 094 880	2 706 044	Skyldig lønn og feriepengar	3 094 879	2 706 044
0	0	Påløpt rente	24 013	35 483
0	0	Avsetning for forpliktelser	0	0
2 188 889	1 560 360	Annenn kortsiktig gjeld	2 286 920	1 756 188
5 283 769	4 266 404	SUM	5 405 812	4 497 715



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

BRØNNØYSUNDREGISTRERNE
BRØNNØYSUNDREGISTRERNE



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

...
BRØNNØYSUNDREGISTRERNE



KPMG AS
Jernbaneveien 85
Postboks 1434
8037 Bodo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 75 50 83 54
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget NOBL

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligbyggelaget NOBLs årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 8 815 324 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 3 775 341. Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Trondheim
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund

Penneo Dokumentnøkkel: LPMVE-7YEP7-68B10-731A7-5UB4Z-NSPT5



Revisors beretning - 2020
Boligbyggelaget NOBL

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, 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 er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: LPMVE-7YEP7-68B10-731A7-5UB4Z-NSPT5



Revisors beretning - 2020
Boligbyggelaget NOBL

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende 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 det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bodø, 13. april 2021
KPMG AS

Ingar Andreassen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LPMVE-7YEP7-68B;0-73IA7-5UB4Z-N5PT5



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."

Ingar Andreassen

Oppdragsansvarlig revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-2052413

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-04-13 09:34:20Z



Penneo Dokumentnøkkel: LPMVE-7YEP7-68B10-73IA7-5UB4Z-N5PT5

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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