



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 07.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Medlemsinntekter		5 770 681	5 591 040
Forretningsførsel		22 548 496	21 580 999
Generell forvaltning/boligformidling		5 218 669	4 674 168
Teknisk rådgivning/rehabilitering		6 661 575	4 814 165
Nyprosjekt		6 325 431	5 123 268
Honorar skadesaker/forsikring		4 100 684	4 102 239
Husleieinntekter		1 100	173 337
Annen driftsinntekt	11,12	9 925 616	11 789 437
Sum inntekter		60 552 252	57 848 653
Kostnader			
Varekostnad	12	3 492 634	3 148 855
Lønnskostnad	9	34 696 705	31 735 321
Avskrivninger og nedskrivninger	2	242 655	277 167
Annen driftskostnad	9,13	15 224 660	15 002 599
Sum kostnader		53 656 654	50 163 942
Driftsresultat		6 895 598	7 684 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter, inklusive konsernselskap		1 100 377	1 679 633
Andre finansinntekter	5,6	13 326 002	1 780 424
Sum finansinntekter		14 426 379	3 460 057
Andre finanskostnader		15 922	18 589
Sum finanskostnader		15 922	18 589
Netto finans		14 410 457	3 441 468
Ordinært resultat før skattekostnad		21 306 055	11 126 179
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 128 710	2 310 855
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 177 345	8 815 324
Årsresultat		19 177 345	8 815 324



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		19 177 345	8 815 324
Sum overføringer og disponeringer		19 177 345	8 815 324



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	335 010	364 872
Sum immaterielle eiendeler		335 010	364 872
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	231 464	231 464
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	2	938 017	947 707
Sum varige driftsmidler		1 169 481	1 179 171
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	8 060 000	6 060 000
Aksjer/andeler	5	15 435 497	37 346 852
Andre fordringer inkl. foretak i samme konsern	1,6	102 794 558	87 654 532
Sum finansielle anleggsmidler		126 290 055	131 061 384
Sum anleggsmidler		127 794 546	132 605 427
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under oppføring	1,10	8 766 863	7 706 893
Sum varer		8 766 863	7 706 893
Fordringer			
Kundefordringer	1,6,11	2 489 836	2 610 485
Andre kortsiktige fordringer		12 421 207	10 220 277
Sum fordringer		14 911 043	12 830 762
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	33 657 664	34 111 927
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 657 664	34 111 927
Sum omløpsmidler		57 335 570	54 649 582
SUM EIENDELER		185 130 116	187 255 009



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		10 004 030	9 499 530
Sum innskutt egenkapital		10 004 030	9 499 530
Opptjent egenkapital			
IT-fond	7	262 500	262 500
Annen egenkapital	7	162 548 557	143 371 212
Sum opptjent egenkapital		162 811 057	143 633 712
Sum egenkapital	7	172 815 087	153 133 242
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			22 200 000
Sum annen langsiktig gjeld			22 200 000
Sum langsiktig gjeld		0	22 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	1 969 420	2 341 785
Betalbar skatt	8	2 098 848	798 160
Skyldige offentlige avgifter		3 439 359	3 498 052
Annen kortsiktig gjeld	14	4 807 402	5 283 770
Sum kortsiktig gjeld		12 315 029	11 921 767
Sum gjeld		12 315 029	34 121 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		185 130 116	187 255 009



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Medlemsinntekter		5 770 681	5 591 040
Forretningsførsel		22 548 496	21 580 999
Generell forvaltning/boligformidling		5 218 669	4 674 168
Teknisk rådgivning/rehabilitering		6 661 575	4 814 165
Nyprosjekt		6 224 931	5 005 268
Honorar skadesaker/forsikring		4 100 684	4 102 239
Husleieinntekter		1 204 832	1 844 910
Annen driftsinntekt	11,12	310 957 263	11 461 974
Sum inntekter		362 687 131	59 074 763
Kostnader			
Varekostnad	12	283 529 638	3 152 601
Lønnskostnad	9	34 696 705	31 735 321
Avskrivninger og nedskrivninger	2	246 705	281 217
Annen driftskostnad	9,13	16 164 127	15 874 476
Sum kostnader		334 637 175	51 043 615
Driftsresultat		28 049 956	8 031 148
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter, inklusive konsernselskap		256 652	1 048 562
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	14 150	
Andre finansinntekter	5,6	1 364 429	1 793 645
Sum finansinntekter		1 635 231	2 842 207
Tap på investering i tilknyttet selskap	6		4 585 379
Andre finanskostnader		-70 311	333 657
Sum finanskostnader		-70 311	4 919 036
Netto finans		1 705 542	-2 076 829
Ordinært resultat før skattekostnad		29 755 498	5 954 319
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 190 440	2 178 978
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 565 058	3 775 341



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat		27 565 058	3 775 341
Minoritetsinteresser		-215 585	-165 405
Årsresultat etter minoritetsinteresser		27 780 643	3 940 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	27 780 643	3 940 746
Sum overføringer og disponeringer		27 780 643	3 940 746



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	35 596 612	35 596 612
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	950 167	963 907
Sum varige driftsmidler		36 546 779	36 560 519
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datter-/tilknyttet selskap	6	5 352 692	39 294 097
Aksjer/andeler	5	12 248 262	12 165 635
Andre fordringer inkl. foretak i samme konsern	1,6	13 478 744	32 587 676
Sum finansielle anleggsmidler		31 079 698	84 047 408
Sum anleggsmidler		67 626 477	120 607 927
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under oppførelse	1,10	32 229 760	115 127 565
Sum varer		32 229 760	115 127 565
Fordringer			
Kundefordringer	1,6,11	303 024 587	2 400 454
Andre kortsiktige fordringer		2 680 095	2 465 397
Sum fordringer		305 704 682	4 865 851
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	35 002 412	34 921 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 002 412	34 921 157
Sum omløpsmidler		372 936 854	154 914 573
SUM EIENDELER		440 563 331	275 522 500



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		10 004 030	9 499 530
Sum innskutt egenkapital		10 004 030	9 499 530
Opptjent egenkapital			
IT-fond	7	262 500	262 500
Annen egenkapital	7	195 676 510	167 935 866
Sum opptjent egenkapital		195 939 010	168 198 366
Minoritetsinteresser		-157 486	58 100
Sum egenkapital	7	205 785 554	177 755 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 412 127	1 479 541
Sum avsetninger for forpliktelser		1 412 127	1 479 541
Annen langsiktig gjeld			
Pantegjeld/annen langsiktig gjeld	4,6	26 949 632	66 901 086
Sum annen langsiktig gjeld		26 949 632	66 901 086
Sum langsiktig gjeld		28 361 759	68 380 627
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	180 293 613	4 100 904
Leverandørgjeld	6	15 562 226	15 582 949
Betalbar skatt	8	2 257 854	798 160
Skyldige offentlige avgifter		3 439 359	3 498 052
Annen kortsiktig gjeld	14	4 862 966	5 405 812
Sum kortsiktig gjeld		206 416 018	29 385 877
Sum gjeld		234 777 777	97 766 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		440 563 331	275 522 500



List of Signatures Page 1/1

Nobl Styrets beretning 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Lekang, Rita Monica	BANKID_MOBILE	2022-04-07 15:40 GMT+02
Breivoll, Tyra Ræder	BANKID_MOBILE	2022-04-07 15:38 GMT+02
Paulsen, Mona Liss	BANKID_MOBILE	2022-04-07 14:56 GMT+02
Tverbakk, Roger	BANKID_MOBILE	2022-04-07 14:08 GMT+02
Løvdal, Øyvind	BANKID	2022-04-07 13:57 GMT+02
Storfjell, Bente Edel	BANKID	2022-04-07 19:33 GMT+02
Fossum, Stig Erik	BANKID_MOBILE	2022-04-07 18:05 GMT+02
Nordbakken, Ole Jørgen A	BANKID_MOBILE	2022-04-07 15:49 GMT+02



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

External reference: 100CE0F85F9040A89150A539583991C1

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 2021 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. 2021 var i tillegg svært preget av koronapandemien. 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 41 ansatte ved utgangen av 2021. Noen har redusert arbeidstid og det har vært noe turnover i løpet av året, slik at antall årsverk i 2021 er 39,9 mot 38,6 i 2020. Det er kun morselskapet som har ansatte.

Konsernet består av fire selskap pr 31.12.21. I tillegg er Nobl medeier i tre tilknyttede selskaper der selskapet har eierskap sammen med andre utbyggere:

1. Boligbyggelaget Nobl
2. Reinsletta Boligsalg AS
3. Trålveien Utvikling AS
4. Gjerdhaugen Utvikling AS
5. Kvartal 3 Bodø AS (Nobl er majoritets-eier med 60%, Gunvald Johansen Eiendom 40%)
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 tre 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 2021 har vi ferdigstilt 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 2021. Revisor rapporterer direkte til styret for å sikre at håndtering av habilitet og rollefordeling i administrasjonen er tilfredsstillende ivarettatt.

Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styremedlemmene.



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

For more information
please contact: regnskap@bronnøysundregistrene.no

Drift og utvikling/økonomi

Årsregnskapet 2021 for Nobl og konsernet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. For morselskapet viser regnskapet et resultat før skatt på kr 21.306.055, og et resultat etter skatt på kr 19.177.345. For konsernet viser regnskapet et resultat før skatt på kr 29.755.498, og et resultat etter skatt på kr 27.780.643. Styret foreslår at overskuddet i Nobl og konsernet disponeres som følgende:

	Nobl	Konsernet
Overført annen egenkapital	19.177.345	27.780.643
Totalt disponert	19.177.345	27.780.643

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom hele året. Driften er finansiert av egenkapital og byggelån. Konsernets egenkapital er på 47% av total kapitalen. 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.

2021 viser et godt årsresultat som følge av god og effektiv drift i alle forretningsområder.

Risiko

Nobl er utsatt for kreditt- 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 satset betydelig på kvalitetssikring i prosjektene. Når det gjelder markedsrisikoen er den mulig å forsikre seg for gjennom fulltregningsforsikring 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.

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 blitt en stor belastning. Nobl har iverksatt tiltak som sikrer at selskapets virksomhet ivaretas som normalt. Coronasisituasjonen har ikke hatt innvirkning på vår virksomhet resultatmessig.

Miljø og Bærekraft

Nobl er miljøfyrtårn og arbeider aktivt for å ivareta kravene forbundet med dette. Enhver virksomhet av noe art forurenser 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. I tillegg oppfordres det til elektronisk kommunikasjon som erstatning for reiser der hvor dette er hensiktsmessig. I 2021 vedtok styret bærekraftstrategi for Nobl. Strategien legger føringer som skal bidra til grønnere byggeprosjekter og samtidig hjelpe boligselskapene til å gjøre grønne valg. Vi skal jobbe videre med



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

For more information, please contact
the e-signature department at sign@nobl.no

sosiale og økonomiske tiltak for våre medlemmer og kunder. For ytterligere informasjon, se årsrapporten for 2021.

Likestilling og diskriminering

Styret bestreber seg på likestilling mellom kjønnene. Blant styremedlemmene er det 3 kvinner og 4 menn. Administrerende direktør er kvinne. I Nobl-konsernet er 39 % av de ansatte menn, mens 61 % av de ansatte er kvinner pr 31.12.21. Det har vært fokus på å øke andelen menn over tid, men i løpet av 2021 er imidlertid andelen menn redusert fra 45% til 39%. 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, og har fokus på lik lønn for likt arbeid.

HMS/Arbeidsmiljø

Styret vurderer arbeidsmiljøet i Nobl som godt. Korttidsfraværet er økt fra 0,78% i 2020 til 1,2% i 2021. Langtidsfraværet har også økt med 2,5% prosentpoeng fra 4,5% i 2020 til 7% i 2021. I løpet av 2021 har to ansatte gått over på arbeidsavklaringspenger og ytterligere en ansatt i februar 2022. 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 2021 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. Nobl 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. Utfordringene er større i eldre boligprosjekter, og Nobl har derfor hatt fokus på kompetansebygging innen gjennomføring og finansiering av tilrettelegging i eldre borettslag.

I 2021 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 2022. 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.



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

For more information
please contact: regnskap@bronnøysundregistrene.no

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 2022 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 2022. Vi ønsker å ta mere ansvar i bærekraftsspørsmål, forstått som økonomiske, sosiale og miljømessige utfordringer.

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 store 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.

Bodø, 7. april 2022

Stig Fossum
styrets leder

Rita Lekang
styrets nestleder

Bente Edel Storfjell
styremedlem

Øyvind Løvdal
styremedlem

Ole Jørgen Nordbakken
styremedlem

Tyra Ræder Breivoll
styremedlem



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

The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Roger Tverbakk
styremedlem, (valgt av de ansatte)

Mona Liss Paulsen
administrerende direktør



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

Brønnøysundregistrene



List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap Nobl og konsernet 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Lekang, Rita Monica	BANKID_MOBILE	2022-04-07 15:39 GMT+02
Breivoll, Tyra Ræder	BANKID_MOBILE	2022-04-07 15:37 GMT+02
Paulsen, Mona Liss	BANKID_MOBILE	2022-04-07 14:55 GMT+02
Tverbakk, Roger	BANKID_MOBILE	2022-04-07 14:07 GMT+02
Løvdal, Øyvind	BANKID	2022-04-07 13:58 GMT+02
Storfjell, Bente Edel	BANKID	2022-04-07 19:36 GMT+02
Fossum, Stig Erik	BANKID_MOBILE	2022-04-07 18:04 GMT+02
Nordbakken, Ole Jørgen A	BANKID_MOBILE	2022-04-07 15:48 GMT+02



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

External reference: CFA92A6580F947BBBC1BF92D9783B032



BALANSE NOBL KONSERN



Morselskap			Konsern		
2021	2020	Note	2021	2020	
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER:					
Immaterielle eiendeler					
335 010	364 872	Utsatt skattefordel	8	0	0
Varige driftsmidler					
231 464	231 464	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	35 596 612	35 596 612
938 017	947 707	Driftsløsøre, maskiner, inventar	2	950 167	963 907
Finansielle anleggsmidler					
8 060 000	6 060 000	Investering i datter-/tilknyttet selskap	6	5 352 692	39 294 097
15 435 497	37 346 852	Aksjer/andeler	5	12 248 262	12 165 635
102 794 558	87 654 532	Andre fordring inkl. foretak i samme konsern	1,6	13 478 744	32 587 676
127 794 546	132 605 427	SUM ANLEGGSMIDLER		67 626 477	120 607 927
OMLØPSMIDLER:					
8 766 863	7 706 893	Anlegg under oppførelse	1,10	32 229 760	115 127 565
2 489 836	2 610 485	Kundefordringer	1,6,11	303 024 587	2 400 454
12 421 207	10 220 277	Andre kortsiktige fordringer		2 680 095	2 465 397
33 657 664	34 111 927	Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	35 002 412	34 921 157
57 335 570	54 649 582	SUM OMLØPSMIDLER		372 936 854	154 914 573
185 130 116	187 255 009	SUM EIENDELER		440 563 331	275 522 500



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

Document ID:
1100-AR-2021-478161-118-000000000000



KONTANTSTRØMANALYSE NOBL KONSERN



Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
		Tilført fra årets virksomhet:		
21 306 055	11 126 179	Resultat før skattekostnad	29 755 498	5 954 319
242 655	277 167	+ Ordinære avskrivninger	246 705	281 217
0	0	+ Nedskrivninger	0	0
-11 961 573	-444 000	-/+ Inntekt/tap på investeringer	-14 150	4 141 379
-798 160	-781 318	- Betalbare skatter	-798 160	-790 292
8 788 977	10 178 028	= Tilført fra årets virksomhet	29 189 893	9 586 623
		Likvider anvendt i driften:		
-2 957 256	-5 478 993	+/- Endring i korts fordringer og gjeld	-300 232 347	14 464 909
-1 059 970	566 497	+/- Endring i varelagere	82 897 805	-49 554 469
0	0	-/+ Red./Økt garantiavsetning	0	0
-4 017 226	-4 912 496	=Sum endring vedr. driften	-217 334 542	-35 089 560
4 771 751	5 265 532	= (A) Netto likvidendringer fra driften	-188 144 650	-25 502 938
		Likvider anvendt på investeringer:		
-232 965	-461 255	- Netto investering i varige driftsmidler	-232 965	-478 739
0	3 440 000	+ Salg av varige driftsmidler (salgssum)	0	3 440 000
16 702 452	-21 590 534	+/- Endring i andre investeringer	52 981 658	3 025 120
0	0	+/- Effekt av fusjon	0	0
16 469 487	-18 611 789	= (B) Netto likvidendring fra investeringer	52 728 693	5 986 381
		Likvider anvendt på finansiering:		
-22 200 000	22 200 000	+/- Netto nye pantelån/Nedbetaling av pantegjeld	135 032 709	27 337 292
0	0	- Anvendt av IT-fond	0	0
0	0	- Endring i eierforhold datterselskap	0	0
0	0	+/- Andre transaksjoner ført mot egenkapital	-40 000	0
504 500	506 500	+ Innbetaling av egenkapital	504 500	506 500
-21 695 500	22 706 500	= (C) Netto likvidendring fra finansieringen	135 497 209	27 843 792
-454 262	9 360 243	= A+B+C Netto likvidendringer	81 253	8 327 236
34 111 927	24 751 684	+ Likvidbeholdning 01.01.	34 921 157	26 593 921
		+/- Korreksjon konsernselskap i tilgang/avgang	0	0
33 657 664	34 111 927	= Likvidbeholdning 31.12.	35 002 409	34 921 157



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

11.08.2023 kl 14:57
Brønnøysundregistrene



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/mindrev verdier 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 oppløst 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 oppføring

Anlegg under oppføring 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.

For more information, please contact:
Tilleggsinformasjon, se notene til årsregnskapet.

**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 ullignet. 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:
1100A0004-000000000000000000000000



NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
Eiendommer og installasjoner:			
231 464	3 227 464	35 596 612	38 595 378
0	0	0	-2 766
0	0	0	0
0	2 996 000	0	2 996 000
0	0	0	0
0	0	0	0
231 464	231 464	35 596 612	35 596 612
0	0	0	0
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Maskiner og utstyr:			
15 384 876	14 903 621	15 385 126	14 903 621
232 965	461 255	232 965	481 505
0	0	0	0
0	0	0	0
14 659 824	14 417 169	14 667 824	14 421 219
938 017	947 707	950 187	983 907
242 856	277 167	246 705	281 217
10-33%	10-33%	10-33%	10-33%
242 856	277 167	246 705	281 217
Totale avskrivninger			
242 856	277 167	246 705	281 217

NOTE 3 BANKINNSKUDD SKATTETREKKS-KONTO

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
1 304 625	1 229 857	1 304 625	1 229 857
Av bankinnskudd utgjør skattetrekksmidler kr			

NOTE 4 PANTESTILLELSER

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
Bokført verdi av pantsatte eiendeler:			
0	0	35 385 148	35 365 148
0	0	0	86 405 756
0	2 610 485	303 418 172	2 610 485
0	1 179 171	0	1 179 171
0	23 581 217	4 036 367	23 581 217
0	27 370 873	342 819 687	149 141 777
Påvilende gjeld:			
0	22 000 000	17 921 788	40 121 768
0	0	180 293 613	4 100 904
0	22 000 000	198 215 381	44 222 672
0	0	0	0

Bygglån:

I avtalen med DNB kreves det at lån under bygglånsrammen sikres med 1. prioritets pant i den faste eiendommen som er tilknyttet prosjektet samt felles deponerte sikkerheter i konsernet. Dvs kundefordringer, faste eiendommer og aksjer i Ramsalt Boligsalg AS. Fast eiendom knyttet til prosjektet gjelder gnr. 39 bnr. 312, 313, 315 og 317 i Bodo kommune



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

Document ID:
1101_A0104_41010101_01010101_0101



NOTE 8 SKATT

Morselskap		Konsern		
2021	2020	2021	2020	
Årets skattekostnad fremkommer slik				
21 306 055	11 126 179	Resultat før skatt	29 755 498	5 954 319
0	0	Ikke skattepliktig konsernresultat	-20 877 253	0
0	0	Tilbakeført res. and tilkn. selskap/gevinst salg datter	-14 150	4 585 379
-135 734	-6 875 886	Endring midlertidige forskjeller	-548 409	-9 119 803
0	0	Endring midlertidige forskjeller - effekt av fusjon	0	0
-12 911 903	-1 718 010	Permanente forskjeller	-386 581	-1 730 974
0	0	Fremførbart underskudd	-8 602	0
0	0	Negative konsernresultat - ikke skatt	1 058 670	2 843 364
8 258 418	2 532 283	Skattepliktig inntekt	8 981 173	2 532 285
1 816 852	557 102	Betalbar skatt av inntekt (22%)	1 975 858	557 103
281 996	241 058	Betalbar skatt av formue	281 996	241 058
2 098 848	798 160	Sum	2 257 854	798 161
2 098 848	798 160	Betalbar skatt i balansen	2 257 854	798 161
29 862	1 512 695	Netto endring utsatt skatt	-67 415	1 380 816
2 128 710	2 310 855	Sum skattekostnad i resultatregnskapet	2 190 440	2 178 978

Midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier:

Morselskap			Konsern			
2021	2020	Endring	2021	2020	Endring	
Midlertidige forskjeller knyttet til:						
-2 644 856	-3 003 556	358 700	Anleggsmidler	8 560 878	676 807	
-113 627	-199 594	85 967	Omløpsmidler	8 422 573	11 425 131	-3 002 558
0	0	0	Kortsiktig gjeld	-12 419	-27 619	15 200
1 235 717	1 544 646	-308 929	Gevinst- og tapskonto	1 235 717	1 544 646	-308 929
0	0	0	Avsetning forpliktelser	0	0	0
0	0	0	Fremførbart underskudd	-4 115 745	-6 428 803	2 313 058
-1 522 766	-1 658 504	135 738	Sum	14 767 811	15 074 233	-306 422
0	0	0	Forskjeller ikke utlignet	-8 349 043	-8 349 043	0
-1 522 766	-1 658 504	135 738	SUM	6 418 767	6 725 190	-306 422
0	0	0	Utsatt skatt (22%)	1 412 127	1 479 542	-67 415
-335 010	-364 872	0	Utsatt skattefordel (22%)	0	0	0
-335 010	-364 872	29 862	Sum netto Utsatt skattefordel	1 412 127	1 479 541	-67 415



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

Brønnøysundregistrene
Tilleggsinformasjon: www.brno.no



NOTE 12 ANDRE INNETEKTER OG VAREKOSTNAD

Andre inntekter:

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
2 932 884	3 171 520	Felleskostnader/forr. forsel. Døtre og tilknyttede	2 314 840	2 840 311
126 000	185 900	Annonser medlemsblad	126 000	185 900
82 000	140 200	Kursinntekter	82 000	140 200
3 841 575	3 971 805	Refunderert porto/kopiering/direkte utlegg	3 841 575	3 975 551
2 943 158	3 876 014	Provisjoner	2 943 158	3 876 014
0	444 900	Gevinst ved salg driftsmidler/annet	722 755	444 000
0	0	Inntekt løpende avregning prosjekter	300 926 836	0
9 925 617	11 789 437	SUM	319 957 264	11 461 974

Varekostnad:

Består av kostnader knyttet til kjøp av tjenester som har direkte sammenheng med ulike inntektsposter i regnskapet.

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
780 112	541 301	Kostnad medlemmer	780 112	541 301
1 884 957	1 786 810	Kostnad porto/kopiering/direkte utlegg m.m	1 884 957	1 790 556
362 543	524 884	Kostnad medlemsblad	362 543	524 884
36 548	65 776	Kurskostnader	36 548	65 776
125 307	-8 160	Kostnad nøkkeldministrasjon	125 307	-8 160
303 167	238 245	Kostnad Vedlikeholds- og HMS planer	303 167	238 245
0	0	Kostnader utbyggingsprosjekt	280 037 004	0
3 492 634	3 148 855	SUM	283 529 638	3 152 601

NOTE 13 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
4 460 953	4 175 953	Driftsutgifter leie kontorlokaler	4 467 643	4 239 502
4 991 081	5 077 683	Data/kontorrekvisita/-utstyr/rep. utstyr	4 991 081	5 077 682
0	238 116	Rep. vedl. h. driftsutgifter forretningsbygg	453 401	551 954
101 826	87 517	Rep og vedl. hold utstyr	101 826	87 517
1 342 557	1 066 902	Frømmede tjenester	1 606 295	1 290 440
1 048 113	1 222 168	Telefon/datalinje og porto	1 070 638	1 262 147
661 592	626 615	Reiser, møter og kurs	661 592	626 615
1 247 624	1 441 472	Markedsføring	1 247 624	1 442 150
0	0	Bonus kunder	0	0
525 993	349 172	Kontingenter og gaver	525 993	349 172
269 626	246 978	Forsikring og garanti	373 863	461 115
293 760	223 705	Styre- og generalforsamlinger	293 760	223 705
0	45 018	Reklamasjonskostnader	0	45 018
283 535	196 308	Bank- og kortgebyrer/andre kostnader/tilbakeførte avsetninger	328 015	198 965
-2 000	5 000	Tap på fordringer	22 400	18 500
15 224 660	15 002 606	SUM	16 164 127	15 074 481

NOTE 14 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
3 014 231	3 094 880	Skyldig lønn og feriepenger	3 014 232	3 094 879
0	0	Paløpt rente	3 142	24 013
0	0	Avsetning for forpliktelser	0	0
1 783 172	2 188 889	Annen kortsiktig gjeld	1 845 592	2 286 920
4 807 402	5 283 769	SUM	4 862 966	5 405 812



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

Document ID:
1101_A1204_12020121_110121010101



KPMG AS
Energihuset - Jernbaneveien 85
Postboks 1434
8037 Bode

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

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget Nobl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligbyggelaget Nobls årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

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	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bode	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund

Penneo Dokumentnøkkel: LB3E5-5JAV0-6B5E1-PFHP3-1C3NJ-258W5



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar, og for rapportering om betalinger til myndigheter mv.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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 modifiserer vår konklusjon. 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.
- 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 rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en



Uavhengig revisors beretning - Boligbyggelaget Nobl

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.

Bodø, 8. april 2022
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennec Dokumentnøkkel: LB3E5-5JAV0-6B5E1-PFHP3-1C3NJ-258W5



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."

Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-04-08 12:03:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LB3E5-5JAY0-6B5E1-PFHP3-1C3NJ-258W5

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>