



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	Marit Heitmann Falch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum driftsinntekter	2,3	64 892 898	62 365 648
Sum inntekter		64 892 898	62 365 648
Kostnader			
Varekostnad	3	3 657 674	3 829 438
Lønnskostnad	4	38 263 032	36 096 873
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	582 268	304 442
Annen driftskostnad	4,6	18 641 764	17 708 820
Sum kostnader		61 144 738	57 939 573
Driftsresultat		3 748 160	4 426 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	30 000 000	0
Renteinntekter, inklusove konsernselskap		5 223 259	2 342 863
Andre finansinntekter	7,8	1 060 868	836 687
Sum finansinntekter		36 284 127	3 179 550
Annen finanskostnad		4 284	1 486 269
Sum finanskostnader		4 284	1 486 269
Netto finans		36 279 843	1 693 281
Ordinært resultat før skattekostnad		40 028 003	6 119 356
Skattekostnad på ordinært resultat	9	4 309 489	1 724 027
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 718 514	4 395 329
Årsresultat		35 718 514	4 395 329
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 718 514	4 395 329
Sum overføringer og disponeringer		35 718 514	4 395 329



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	341 098	414 699
Sum immaterielle eiendeler		341 098	414 699
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	231 464	231 464
Driftsløsøre, maskiner, inventar	5	6 693 206	1 030 791
Sum varige driftsmidler		6 924 670	1 262 255
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	10 119 865	8 108 423
Investeringer i aksjer og andeler	8	15 935 497	15 265 497
Andre fordringer inkl. foretak i samme konsern	1,7	61 467 359	113 826 368
Sum finansielle anleggsmidler		87 522 721	137 200 288
Sum anleggsmidler		94 788 489	138 877 242
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under oppføring	1,12	11 201 126	10 018 412
Sum varer		11 201 126	10 018 412
Fordringer			
Kundefordringer	1,2,7	3 257 247	2 499 256
Andre kortsiktige fordringer inkl i samme konsern	7	34 085 868	4 661 973
Sum fordringer		37 343 115	7 161 229
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	86 266 398	34 552 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		86 266 398	34 552 263
Sum omløpsmidler		134 810 639	51 731 904
SUM EIENDELER		229 599 128	190 609 146



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		10 857 030	10 484 530
Sum innskutt egenkapital		10 857 030	10 484 530
Opptjent egenkapital			
IT-fond	10	262 500	262 500
Annen egenkapital	10	202 662 400	166 943 886
Sum opptjent egenkapital		202 924 900	167 206 386
Sum egenkapital		213 781 930	177 690 916
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	2 532 444	2 663 880
Betalbar skatt	9	3 833 970	1 803 716
Skyldige offentlige avgifter		3 403 353	3 638 718
Annen kortsiktig gjeld inkl i samme konsern	7,14	6 047 431	4 811 916
Sum kortsiktig gjeld		15 817 198	12 918 230
Sum gjeld		15 817 198	12 918 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 599 128	190 609 146



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum driftsinntekter	2,3	65 337 774	231 347 011
Sum inntekter		65 337 774	231 347 011
Kostnader			
Varekostnad	3	3 657 674	155 377 596
Lønnskostnad	4	38 263 032	36 096 873
Avskrivninger og nedskrivninger	5	582 268	316 592
Annen driftskostnad	4,6	19 501 051	18 922 046
Sum kostnader		62 004 025	210 713 107
Driftsresultat		3 333 749	20 633 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt/tap på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	-699 134	-1 790 342
Renteinntekter, inklusive konsernselskap		5 316 198	712 548
Andre finansinntekter	7,8	1 060 868	836 687
Sum finansinntekter		5 677 932	-241 107
Andre finanskostnader		-992 741	-122 052
Sum finanskostnader		-992 741	-122 052
Netto finans		6 670 673	-119 055
Ordinært resultat før skattekostnad		10 004 422	20 514 849
Skattekostnad på ordinært resultat	9	3 404 144	2 293 277
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 600 278	18 221 572
Årsresultat		6 600 278	18 221 572
Minoritetsinteresser		-3 183	-439 735
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 603 461	18 661 307
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	6 603 461	18 661 307



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		6 603 461	18 661 307



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	622 328	0
Sum immaterielle eiendeler		622 328	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	16 058 387	43 745 625
Driftsløsøre, maskiner, inventar	5	6 693 206	1 030 791
Sum varige driftsmidler		22 751 593	44 776 416
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	2 383 219	3 562 350
Investeringer i aksjer og andeler	8	14 348 262	13 198 262
Andre fordringer inkl. foretak i samme konsern	1,7	11 290 549	14 349 991
Sum finansielle anleggsmidler		28 022 030	31 110 603
Sum anleggsmidler		51 395 951	75 887 019
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under oppføring	1,12	101 599 605	41 922 041
Sum varer		101 599 605	41 922 041
Fordringer			
Kundefordringer	1,2,7	2 359 002	181 103 093
Andre kortsiktige fordringer inkl i samme konsern	7	3 671 521	32 736 121
Sum fordringer		6 030 523	213 839 214
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	135 294 851	36 446 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 294 851	36 446 195
Sum omløpsmidler		242 924 979	292 207 450
SUM EIENDELER		294 320 930	368 094 469



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		10 857 030	10 484 530
Sum innskutt egenkapital		10 857 030	10 484 530
Opptjent egenkapital			
IT-fond	10	262 500	262 500
Annen egenkapital	10	220 065 883	214 319 396
Minoritetsinteresser		-284 439	-597 221
Sum opptjent egenkapital		220 043 944	213 984 675
Sum egenkapital		230 900 974	224 469 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	0	8 753
Andre avsetninger for forpliktelser		63 887	20 437
Sum avsetninger for forpliktelser		63 887	29 190
Annen langsiktig gjeld			
Pantegjeld/annen langsiktig gjeld	7,11	37 138 177	31 718 461
Sum annen langsiktig gjeld		37 138 177	31 718 461
Sum langsiktig gjeld		37 202 064	31 747 651
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	11	0	88 508 120
Leverandørgjeld	7	6 071 268	6 321 504
Betalbar skatt	9	3 833 970	3 696 651
Skyldige offentlige avgifter		3 403 353	3 638 718
Annen kortsiktig gjeld inkl i samme konsern	7,14	12 909 301	9 712 622
Sum kortsiktig gjeld		26 217 892	111 877 615
Sum gjeld		63 419 956	143 625 266



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		294 320 930	368 094 471



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 530207

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: Marit Heitmann Falch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 942 578 415
BOLIGBYGGELAGET NOBL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum driftsinntekter	2,3	64 892 898	62 365 648
Sum inntekter		64 892 898	62 365 648
Kostnader			
Varekostnad	3	3 657 674	3 829 438
Lønnskostnad	4	38 263 032	36 096 873
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	582 268	304 442
Annen driftskostnad	4,6	18 641 764	17 708 820
Sum kostnader		61 144 738	57 939 573
Driftsresultat		3 748 160	4 426 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	30 000 000	0
Renteinntekter, inklusove konsernselskap		5 223 259	2 342 863
Andre finansinntekter	7,8	1 060 868	836 687
Sum finansinntekter		36 284 127	3 179 550
Annen finanskostnad		4 284	1 486 269
Sum finanskostnader		4 284	1 486 269
Netto finans		36 279 843	1 693 281
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	4 309 489	1 724 027
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 718 514	4 395 329
Årsresultat		35 718 514	4 395 329
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 718 514	4 395 329
Sum overføringer og disponeringer		35 718 514	4 395 329



Organisasjonsnr: 942 578 415
BOLIGBYGGELAGET NOBL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	341 098	414 699
Sum immaterielle eiendeler		341 098	414 699
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	231 464	231 464
Driftsløsøre, maskiner, inventar	5	6 693 206	1 030 791
Sum varige driftsmidler		6 924 670	1 262 255
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	10 119 865	8 108 423
Investeringer i aksjer og andeler	8	15 935 497	15 265 497
Andre fordringer inkl. foretak i samme konsern	1,7	61 467 359	113 826 368
Sum finansielle anleggsmidler		87 522 721	137 200 288
Sum anleggsmidler		94 788 489	138 877 242
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under oppførelse	1,12	11 201 126	10 018 412
Sum varer		11 201 126	10 018 412
Fordringer			
Kundefordringer	1,2,7	3 257 247	2 499 256
Andre kortsiktige fordringer inkl i samme konsern	7	34 085 868	4 661 973
Sum fordringer		37 343 115	7 161 229
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	86 266 398	34 552 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		86 266 398	34 552 263
Sum omløpsmidler		134 810 639	51 731 904
SUM EIENDELER		229 599 128	190 609 146
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		10 857 030	10 484 530
Sum innskutt egenkapital		10 857 030	10 484 530
Opptjent egenkapital			
IT-fond	10	262 500	262 500
Annen egenkapital	10	202 662 400	166 943 886
Sum opptjent egenkapital		202 924 900	167 206 386
Sum egenkapital		213 781 930	177 690 916
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	2 532 444	2 663 880
Betalbar skatt	9	3 833 970	1 803 716
Skyldige offentlige avgifter		3 403 353	3 638 718
Annen kortsiktig gjeld			
inkl i samme konsern	7,14	6 047 431	4 811 916
Sum kortsiktig gjeld		15 817 198	12 918 230
Sum gjeld		15 817 198	12 918 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 599 128	190 609 146



Organisasjonsnr: 942 578 415
BOLIGBYGGELAGET NOBL

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum driftsinntekter	2,3	65 337 774	231 347 011
Sum inntekter		65 337 774	231 347 011
Kostnader			
Varekostnad	3	3 657 674	155 377 596
Lønnskostnad	4	38 263 032	36 096 873
Avskrivninger og nedskrivninger	5	582 268	316 592
Annen driftskostnad	4,6	19 501 051	18 922 046
Sum kostnader		62 004 025	210 713 107
Driftsresultat		3 333 749	20 633 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt/tap på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	-699 134	-1 790 342
Renteinntekter, inklusive konsernselskap		5 316 198	712 548
Andre finansinntekter	7,8	1 060 868	836 687
Sum finansinntekter		5 677 932	-241 107
Andre finanskostnader		-992 741	-122 052
Sum finanskostnader		-992 741	-122 052
Netto finans		6 670 673	-119 055
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	3 404 144	2 293 277
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 600 278	18 221 572
Årsresultat		6 600 278	18 221 572
Minoritetsinteresser		-3 183	-439 735
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 603 461	18 661 307
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	6 603 461	18 661 307
Sum overføringer og disponeringer		6 603 461	18 661 307





Organisasjonsnr: 942 578 415
BOLIGBYGGELAGET NOBL

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	622 328	0
Sum immaterielle eiendeler		622 328	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	16 058 387	43 745 625
Driftsløsøre, maskiner, inventar	5	6 693 206	1 030 791
Sum varige driftsmidler		22 751 593	44 776 416
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	2 383 219	3 562 350
Investeringer i aksjer og andeler	8	14 348 262	13 198 262
Andre fordringer inkl. foretak i samme konsern	1,7	11 290 549	14 349 991
Sum finansielle anleggsmidler		28 022 030	31 110 603
Sum anleggsmidler		51 395 951	75 887 019
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under oppførelse	1,12	101 599 605	41 922 041
Sum varer		101 599 605	41 922 041
Fordringer			
Kundefordringer	1,2,7	2 359 002	181 103 093
Andre kortsiktige fordringer inkl i samme konsern	7	3 671 521	32 736 121
Sum fordringer		6 030 523	213 839 214
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	135 294 851	36 446 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 294 851	36 446 195
Sum omløpsmidler		242 924 979	292 207 450
SUM EIENDELER		294 320 930	368 094 469
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	10 857 030	10 484 530
Sum innskutt egenkapital	10 857 030	10 484 530
Opptjent egenkapital		
IT-fond	10 262 500	262 500
Annen egenkapital	10 220 065 883	214 319 396
Minoritetsinteresser	-284 439	-597 221
Sum opptjent egenkapital	220 043 944	213 984 675
Sum egenkapital	230 900 974	224 469 205
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	9 0	8 753
Andre avsetninger for forpliktelses	63 887	20 437
Sum avsetninger for forpliktelses	63 887	29 190
Annen langsiktig gjeld		
Pantegjeld/annen langsiktig gjeld	7,11 37 138 177	31 718 461
Sum annen langsiktig gjeld	37 138 177	31 718 461
Sum langsiktig gjeld	37 202 064	31 747 651
Kortsiktig gjeld		
Byggelån	11 0	88 508 120
Leverandørgjeld	7 6 071 268	6 321 504
Betalbar skatt	9 3 833 970	3 696 651
Skyldige offentlige avgifter	3 403 353	3 638 718
Annen kortsiktig gjeld inkl i samme konsern	7,14 12 909 301	9 712 622
Sum kortsiktig gjeld	26 217 892	111 877 615
Sum gjeld	63 419 956	143 625 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	294 320 930	368 094 471



Organisasjonsnr: 942 578 415
BOLIGBYGGELAGET NOBL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
40.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 942 578 415
BOLIGBYGGELAGET NOBL

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



 Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsberetning 2023...pdf

Name	Method	Signed at
Paulsen, Mona Liss	BANKID	2024-04-10 17:49 GMT+02
Benonsen, Simen Nilsen	BANKID	2024-04-10 17:46 GMT+02
Nordbakken, Ole Jørgen A	BANKID	2024-04-10 17:46 GMT+02
Brevoll, Tyra Ræder	BANKID	2024-04-10 17:44 GMT+02
Løvdal, Øyvind	BANKID	2024-04-10 16:48 GMT+02
Lekang, Rita Monica	BANKID	2024-04-10 20:58 GMT+02
Grindstein, Frøydis Refsvik	BANKID	2024-04-10 20:37 GMT+02
Fossum, Stig Erik	BANKID	2024-04-10 17:51 GMT+02



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

External reference: 8F-234B52F-1EA4b1AB2C0F-6D3762b5F-65



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:02:03

1

BOLIGBYGGELAGET NOBL

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Boligbyggelaget Nobl har siden oppstarten i 1946 utviklet seg til å bli en ledende boligaktør i Nordland ved å bygge og forvalte boliger til beste for våre nåværende og fremtidige medlemmer. Vår visjon er «Gode hjem – hele livet» med forretningsideen:

«Nobl bygger og forvalter boliger i Nordland på en bærekraftig måte»

Våre fremste oppgaver er å skape verdier ved å bygge gode boliger, forvalte disse med kvalitet og profesjonalitet, og tilby fordeler til medlemmene våre. Samtidig er vi opptatt av at alt vi gjør, skal være med tanke på at de generasjonene som kommer etter oss, skal ha like muligheter som vi har. Da må vi finne gode bærekraftige løsninger – både i eksisterende bygg og nyboligprosjekter. Men vi skal også være en pådriver for at både medlemmer, boligselskaper og samarbeidspartnere skal velge gode bærekraftige løsninger innenfor både økonomi, miljø og sosiale forhold.

De grunnleggende verdiene i Nobl sammenfattes med at vi skal være **TRYGGE** (Troverdig – Robust – Ydmyk – Grundlg – Glad – Engasjert). Styret mener at etterlevelsen av visjon, forretningsidé og grunnleggende verdier har skjedd på en god måte i 2023.

Nobl i tall

Nobl er organisert som et andelslag, og forvalter 5.420 boliger i tilknyttede borettslag ved utgangen av 2023. Selskapets øverste myndighet er generalforsamlingen, hvor stemmeberettigede delegater velges av våre 186 tilknyttede borettslag og øvrige andelseiere, etter vedtektenes bestemmelser.

Med våre 19.355 medlemmer, en økning på 498 fra 2022, er vi en av de største medlemsorganisasjonene i regionen. I tillegg forvalter Nobl 113 frittstående boligselskaper slik at vi ved utgangen av 2023 totalt forvaltet 299 boligselskaper med 8.404 boliger. En økning på 321 boliger siden 2022. Boligene som forvaltes representerer en forsikringsverdi på i overkant av 39 milliarder. Vi er dermed den klart største aktøren i Nordland innen dette segmentet.

Kompetansebedriften Nobl

Nobl er en kompetansebedrift hvor kjerneoppgaven vår er **bygge og trygge boliger**. Vi har gjennom mange år jobbet målrettet og bevisst for å sette sammen et medarbeiderteam med bred og ulik kompetanse og hvor alle har sin viktige rolle i å levere god kvalitet i våre tilbud og tjenester.

Kompetansebygging og videreutvikling av en kundeorientert bedriftskultur, og utvikling av nye boliger samt gode forvaltningstjenester, vil også i fortsettelsen være våre viktigste områder. Å kunne bistå boligselskapene med daglig lederfunksjonen er en uttalt målsetting for oss. Digitalisering og effektivisering er viktige bidrag for en enda bedre tjeneste. Virksomheten til Nobl reguleres av omfattende offentlige krav og regler, som gjør at kontinuerlig forbedring av det interne kvalitetssystemet også er et prioritert innsatsområde.



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:02:03

Document ID:
8F234B52F1EA451AB2C0F6D376255F80

2

Vårt samfunnsansvar

Nobl skal vise samfunnsansvar og bidra til å yte en merverdi til våre omgivelser. Nobl gjennomfører dette ved å sikre gode kvalitetsmessige boliger for folk flest – hvor vi er opptatt av å skape god arkitektur og gode bomiljø på en bærekraftig måte.

Nobl's bidrag til god utvikling av by, bomiljø og lokalsamfunn skal legges merke til i vår region. Vi skal også ivareta alle våre medlemmer og sårbare grupper spesielt. Et av våre viktige mål er å få flere førstegangskjøpere inn på boligmarkedet. På landsbasis økte førstegangskjøpernes kjøpekraft fra 2022 til 2023. I Bodø betyr det at en førstegangskjøper kunne kjøpe 6,5% av boliger til salgs mens andelen økte til 12,1% i 2023. Dette er imidlertid lave tall, i 2010 var andelen boliger til salgs som en førstegangskjøper kunne kjøpe 38%. Nobl jobber derfor kontinuerlig for å se på muligheter for å hjelpe førstegangskjøperne, og alternative boligkjøpsmodeller som «Leie for eie» og «Deleie» er derfor i bruk og under utredning.

Medlemsfordeler

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.

Storbysamarbeidet sammen med USBL (Oslo), BÅTE (Stavanger), VESTBØ og BØB (Bergen), TOBB (Trondheim), Bonord (Tromsø) og Sørlandet Boligbyggelag (Sjøbo), muliggjør et nasjonalt nedslagsfelt og felles kompetansedeling. Storbysamarbeidet medfører også at våre medlemmer får felles ansiennitet og forkjøpsrett i de store universitetsbyene i Norge til over 100.000 boliger.

Viktig økonomisk vekst

Den ordinære driften i 2023 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 gjort for å utvikle organisasjonen videre det siste året.

Det er ikke mange år siden Nobl hadde svært dårlig likviditet, men en omfattende snuoperasjon har snudd den negative utviklingen i riktig retning. Som et resultat av dette har Nobl nå opparbeidet seg helt nødvendig egenkapital for å kunne møte fremtidens krav til finansiering ved blant annet bygging av nye boliger. For i et stadig tøffere boligmarked, med høy konkurranse og økte priser, er det viktig at Nobl har kapitalen som kreves for å kunne satse på nye prosjekter til medlemmene våre, med den kvaliteten vi ønsker at Nobl skal stå for. Det finnes ingen eiere som tar ut overskuddet i Nobl, det skal føres tilbake til formålet; å skaffe medlemmene nye boliger og trygge deres boligverdier.



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:02:03

Document ID:
8F234562F1EA451AB2C0F6D376256F86

3

Organisasjon

Nobl-konsernet bestod av 39 ansatte ved utgangen av 2023. Noen har redusert arbeidstid og det har vært noe turnover i løpet av året, slik at antall årsverk i 2023 er 40 mot 40,2 i 2022. Det er kun morselskapet som har ansatte.

Konsernet består av seks selskap pr 31.12.23. I tillegg er Nobl medeier i to 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. Helligberget Boligsalg AS
6. Helligberget Utbygging AS
7. Kvarter 3 Boligsalg AS (Nobl er majoritets-eier med 82%, Gunvald Johansen Eiendom 18%)
8. Ramsalt Boligsalg AS (Nobl eier 50 %, Christian Jakhelln 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 prosent eller mer 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. Ikke alle har mulighet eller ønske om å eie bolig og gjennom stiftelsen har våre medlemmer tilgang til nesten 100 utleieboliger. Stiftelsen bidrar også til at det stilles boliger til disposisjon for vanskeligstilte i Bodø kommune. Dette arbeidet gjøres i godt samarbeid med kommunen.

Nobl har instruks 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 2023. Revisor rapporterer direkte til styret for å sikre at håndtering av habilitet og rollefordeling i administrasjonen er tilfredsstillende ivaretatt.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjeperson med en forsikringssum på 10 millioner kroner.

Drift og utvikling/økonomi

Årsregnskapet 2023 for Nobl og konsernet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. For morselskapet viser regnskapet et resultat før skatt på kr 40.028.003, og et resultat etter skatt på kr 35.718.514. For konsernet viser regnskapet et resultat før skatt på kr 10.004.422, og et resultat etter skatt på kr 6.603.461. Styret foreslår at overskuddet i Nobl og konsernet disponeres som følgende:



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:02:03

Original document.
Document ID:
8F231B52F1EA451AB2C0F6D376255F8b
4

	Nobl	Konsernet
Overført annen egenkapital	35.718.514	6.603.461
Totalt disponert	35.718.514	6.603.461

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom hele året. Driften er finansiert av egenkapital. Konsernets egenkapital er på 78,5 prosent 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.

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 og leverandører blir kredittvurdert ved inngåelse av nye salg- og leverandørkontrakter, og kredittforsikringer dekker risikoen for flere av selskapets kunder og 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. Styret behandler kvartalsvis hvilke risikoer Nobl er eksponert for, og er opptatt av at risiko er innenfor god forsvarlig ramme.

2023 har vært et krevende år for nyboligmarkedet. Med bakgrunn i økte byggepriser og renteøkninger er få prosjekter igangsatt på landsbasis. Styret besluttet likevel byggestart for Kvartal 3, til tross for kun 30% salg. Dette kunne vi gjøre med bakgrunn i solid egenkapital. Risikoen er vurdert til å være håndterbar. Det er forventet lav salgstakt fremover, men ekspertene spår at i 2025 vil man kunne se en annen situasjon. Dette med bakgrunn i at rentebanen viser nedadgående tendens, at inflasjonen skal ned og god lønnsutvikling. I tillegg vil det være få nyboligprosjekter å konkurrere med. Vi mener og det er viktig at aktører som har muligheten til det, er med på å holde hjulene i gang i bolig- og byggemarkedet.

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 sosiale og økonomiske tiltak for våre medlemmer og kunder. For ytterligere informasjon, se årsrapporten for 2023.



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:02:03

Document ID:
8F231552F1EA451AB2C0F6D376255F8b

5

Likestilling og diskriminering

Styret bestreber seg på likestilling mellom kjønnene. Blant styremedlemmene er det 3 kvinner og 4 menn. Administrerende direktør er kvinne.

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Selskapet arbeider aktivt, måltettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering.

I Nobl-konsernet er 39,6 prosent av de ansatte menn, mens 60,4 prosent av de ansatte er kvinner per 31.12.23. Vi har over tid jobbet for å øke andelen menn. I løpet av 2023 gikk imidlertid denne andelen ned fra 43 prosent til 39,6 prosent. Hittil i 2024 er det ansatt 3 menn.

Redegjørelse for arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven)

Åpenhetsloven har til hensikt å redusere risiko for brudd på menneskerettigheter, sikre anstendige arbeidsforhold, og sikre allmenheten informasjon. Loven pålegger Boligbyggelaget Nobl en informasjonsplikt og en plikt til å gjennomføre aktsomhetsvurderinger.

Nobls arbeid for å sikre grunnleggende menneskerettigheter og anstendig arbeid er en del av den overordnede bærekraftstrategien til Nobl. Sosial bærekraft sammen med våre etiske retningslinjer setter høye krav til oss selv og våre leverandører. FN's bærekraftsmål nr. 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst, er et av de bærekraftsmålene vi ønsker å prioritere i vårt arbeid.

Det er startet en prosess med kartlegging av våre leverandører med tanke på de risikoområdene åpenhetsloven omfatter. Prosessen med å utføre aktsomhetsvurderinger er i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper og FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter. Dette innebærer å forankre ansvar, identifisere, prioritere og håndtere brudd på menneskerettigheter, samt risiko for dette, både i egen virksomhet og leverandørkjeden.

Mer om dette kan leses i vår «Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger» som er publisert på selskapets nettsider nobl.no og som vil oppdateres innen 30.06.24.

HMS/Arbeidsmiljø

Styret vurderer arbeidsmiljøet i Nobl som godt. Selskapet gjennomfører jevnlig undersøkelser av medarbeitertilfredshet og resultatene viser tilfredsstillende resultat over norm. Korttidsfraværet er redusert fra 1,9 prosent i 2022 til 1,3 prosent i 2023. Langtidsfraværet er redusert med 2 prosentpoeng fra 6,4 prosent i 2022 til 4,4 prosent i 2023.

Nobl-konsernet jobber kontinuerlig med å forebygge sykefravær og legge til rette for å øke tilstedeværelsesgraden sammen med de ansatte.

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 og vi opplever å være en ettertraktet arbeidsgiver med mange gode søkere på våre ledige stillinger.



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:02:03

Document ID:
8F234B52F1EA451AB2C0F6D376255F80

6

Profilering

Det har gjennom hele 2023 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 – også her er vi opptatt av bærekraft, hvor de som mottar støtte fra oss, nå må gi noe tilbake til samfunnet i form av økonomisk, miljømessig eller sosial bærekraft.

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 å etablere livsløpsstandard i alle våre nyere boligprosjekter. Beboerne i nyere boligprosjekter kan bli boende i sin egen bolig selv om de blir såpass bevegelsehemmet at de må bruke en enkel manuell rullestol. Det betyr også at de aller fleste eldre kan bli boende hjemme lenger 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 jobbet for kompetansebygging innen gjennomføring og finansiering av tilrettelegging i eldre borettslag.

I 2023 har vi hatt under utvikling to prosjekter som er initiert av seniorer. I disse prosjektene har det vært naturlig å se på fremtidens løsninger for å sikre at beboere kan bli boende lengst mulig i eget hjem.

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 de tjenester vi tilbyr. Samtidig gir det gode muligheter for å utvikle nye boligprosjekter, som kan gjøres tilgjengelig for våre medlemmer. Blant annet ønsker vi å være en aktør i Ny By Ny Flyplass-prosjektet.

Dagens boligmarked er preget av stor usikkerhet, men med flere ben å stå på samt god soliditet, blir vi på kort sikt ikke spesielt sårbare for dette. 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 bærekraft, utvikling innenfor fremtidige løsninger og boformer.

Vi ønsker gjennom 2024 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 2024. Vi ønsker å ta mer 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.



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:02:03

of the document.
Document ID:
8F231552F1EA451AB2C0F6D376255F58

7

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. Vårt mål er å bidra med gode tilpassede tjenester som sikrer bærekraftig drift og boligselskapets verdier. God forvaltning er bærekraftig.

Nobl skal fortsatt jobbe for 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, 10. april 2024

Stig Fossum
styrets leder

Rita Lekang
styrets nestleder

Tyra Ræder Breivoll
styremedlem

Øyvind Løvdal
styremedlem

Ole Jørgen Nordbakken
styremedlem

Frøydis Refsvik Grindstein
styremedlem

Simen Nilsen Benonisen
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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:02:03

Document ID:
8F234B52F1EA451A8200F6D376255F50



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap 2023 - Boligbyggelaget Nobl og konsernet.pdf

Name	Method	Signed at
Paulsen, Mona Liss	BANKID	2024-04-10 17:47 GMT+02
Nordbakken, Ole Jørgen A	BANKID	2024-04-10 17:46 GMT+02
Benonisen, Simen Nilsen	BANKID	2024-04-10 17:46 GMT+02
Brevoll, Tyra Ræder	BANKID	2024-04-10 17:45 GMT+02
Løvdal, Øyvind	BANKID	2024-04-10 16:47 GMT+02
Lekang, Rita Monica	BANKID	2024-04-10 20:57 GMT+02
Grindstein, Frøydis Refsvik	BANKID	2024-04-10 20:38 GMT+02
Fossum, Stig Erik	BANKID	2024-04-10 17:51 GMT+02



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

External reference: D5E9F2E6C8ED4E839897FDBFB46C3DF2



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:00:15

RESULTATREGNSKAP NOBL KONSERN



Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
DRIFTSINTEKTER:				
6 159 180	5 988 550		6 159 180	5 988 550
41 625 397	41 228 619		41 625 397	41 228 619
5 048 604	4 461 778		5 003 098	4 414 778
12 081 737	10 686 701	2,3	12 550 119	179 715 064
64 092 898	62 365 648		65 337 774	231 347 011
DRIFTSKOSTNADER:				
3 657 674	3 829 438	3	3 657 674	155 377 596
38 263 032	36 096 873	4	38 263 032	36 096 873
582 268	304 442	5	582 268	316 592
18 641 764	17 708 820	4,6	18 501 051	18 922 046
61 144 738	57 939 573		62 004 025	210 713 107
3 748 159	4 426 074		3 333 749	20 633 904
DRIFTSRESULTAT				
5 223 259	2 342 863		5 316 186	712 548
30 000 000	0	7	-699 134	-1 790 342
1 080 888	836 687	7,8	1 080 888	836 687
4 284	1 486 269		-982 741	-122 052
36 279 843	1 683 281		6 679 673	-119 055
46 028 083	6 119 356		10 604 422	20 514 849
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT				
4 309 489	1 724 027	9	3 404 144	2 293 277
35 718 514	4 395 329		6 608 278	18 221 572
ORDINÆRT RESULTAT				
35 718 514	4 395 329		6 608 278	18 221 572
ÅRSRESULTAT				
			3 183	439 735
			6 603 461	18 661 307
ÅRSRESULTAT ETTER MIN.INT.				
DISPONERING AV RESULTAT				
35 718 514	4 395 329	10	6 603 461	18 661 307
35 718 514	4 395 329		6 603 461	18 661 307
SUM				



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:00:19

Document ID:
DUE9F2E9C8E04E830877FDBFB46C3DF2

BALANSE NOBL KONSERN



Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER:				
Immaterielle eiendeler				
341 098	414 699	9	622 328	0
Varige driftsmidler				
231 464	231 464	5,11	16 058 387	43 745 625
6 683 206	1 030 791	5	6 683 206	1 030 791
Finansielle anleggsmidler				
10 119 865	8 108 423	7	2 383 219	3 562 350
15 935 497	15 265 497	8	14 348 262	13 198 262
61 467 359	113 826 368	1,7	11 290 549	14 349 991
94 788 489	138 677 242		51 305 951	75 887 019
OMLØPSMIDLER:				
11 201 126	10 018 412	1,12	101 589 605	41 922 041
3 257 247	2 499 256	1,2,7	2 359 002	181 103 093
34 085 868	4 661 973	7	3 671 521	32 736 121
86 206 398	34 552 263	13	135 294 851	36 446 195
134 610 639	51 731 904		242 924 979	292 207 450
229 399 128	190 409 146		294 320 930	368 094 469



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:00:15

Document ID:
DU69F2E9C8E04E8308W7FDBFB46C3DF2

BALANSE NOBL KONSERN



Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Innskutt egenkapital:				
10 857 030	10 484 530		10 857 030	10 484 530
Opptjent egenkapital:				
262 500	262 500	10	262 500	262 500
202 862 400	196 943 886	10	220 065 883	214 319 396
202 824 900	187 206 386		220 328 383	214 581 896
Sum opptjent egenkapital				
			-284 439	-597 221
213 781 830	177 690 916	10	230 900 974	224 469 205
LANGSIKTIG GJELD				
Avsetning for forpliktelser:				
0	0	9	0	8 753
			63 887	20 437
Andre avsetninger for forpliktelser				
Annen langsiktig gjeld:				
0	0	7,11	37 138 177	31 718 481
0	0		37 202 064	31 747 651
SUM LANGSIKTIG GJELD				
KORTSIKTIG GJELD				
0	0	11	0	88 508 120
2 532 444	2 663 880	7	6 071 268	6 321 504
3 833 970	1 803 716	9	3 833 970	3 696 851
3 403 353	3 638 718		3 403 353	3 638 718
0	0		0	0
6 047 431	4 811 916	7,14	12 908 301	9 712 622
15 817 198	12 918 230		26 217 892	111 877 615
15 817 198	12 918 230		83 418 858	143 625 266
SUM KORTSIKTIG GJELD				
229 599 128	190 609 146		294 320 930	368 094 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD				

Bode, 10. april 2024

Stig Erik Fossum
Styreleder

Rita Lekang
Nestleder

Øyvind Løvdal
Styremedlem

Tyra Ræder Breivoll
Styremedlem

Ole Jørgen Nordbakken
Styremedlem

Freydis Refsvik Grindstein
Styremedlem

Simen Nilsen Benonisen
Ansatterrepresentant

Mona Liss Paulsen
Adm.dirigktar



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:00:15

Document ID:
DUE9F2E9C8E04E833087FDBFB46C3DF2

KONTANTSTRØMANALYSE NOBL KONSERN



Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
Tilført fra årets virksomhet:			
40 026 003	21 306 055	10 004 422	20 514 849
582 288	304 442	582 288	316 592
0	1 120 000	0	0
-30 000 000	0	699 135	1 790 342
-2 004 971	-2 098 848	-3 897 908	-2 257 854
8 605 300	5 444 950	7 387 919	20 363 929
Likvider anvendt i driften:			
-1 405 852	8 657 649	208 911 317	-4 071 543
-1 182 713	-1 251 549	-28 577 816	-9 692 281
0	0	0	0
-2 588 365	7 406 100	180 333 501	-13 763 824
6 016 935	12 851 050	187 721 429	6 800 105
Likvider anvendt på investeringer:			
-6 244 683	-397 217	-9 657 192	-8 546 229
0	0	0	0
51 589 383	-12 039 734	3 589 815	-1 840 998
0	0	0	0
45 324 700	-12 436 951	-6 067 377	-10 387 227
Likvider anvendt på finansiering:			
0	0	-83 088 404	4 766 828
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	-69 483	-18 423
372 500	480 500	372 500	480 500
372 500	480 500	-82 785 387	5 230 905
51 714 135	894 599	98 648 056	1 443 783
34 552 283	33 657 664	38 448 195	35 002 412
		0	0
86 266 398	34 552 283	135 294 851	36 446 195



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:00:15

PDF document
Document ID:
DUE9F2E9C8E04E83087FDBFB46C3DF2

NOTER NOBL KONSERN



NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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/mindreverdier 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 regnskapsstikk. 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 opptjent 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

Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år, samt poster som knytter seg til varekretslepet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlopsmidler 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 omlopsmidler) 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 påkosninger 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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:00:19

Document ID:
DUE9F2E9C8E04E83087FDBFB46C3DF2

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 framføring 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 dermed kan måles med sikkerhet. Inntektsføring skjer etter oppføringsprinsippet 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 regnskapskikk.



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:00:15

Document ID:
DUE9F2E9C8E04E83087FDBFB46C3DF2

NOTE 2 LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER:

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
		Anleggskontrakt Reinsletta Allé Borettslag		
		Inntektsført på igangværende prosjekter 01.01 31.12	0	168 845 153
		Konstrader oppført inntekt 01.01 31.12	0	151 548 158
		Netto resultatført igangværende prosjekter	0	17 296 995
		Oppførte, ikke fakturerte inntekter igangværende prosjekter inkludert i kundefordringer	0	179 392 089

Reinsletta Allé borettslag hadde et byggeprosjekt i to trinn som i konsernregnskapet pr 31.12.22 vurdert som en langiktig tilvirkningskontrakt. Prosjekt 700 Reinsletta Allé borettslag trinn 1 (bygg til boligformål). Ferdigstilt og overlevert i april 2022. Prosjekt 793 Reinsletta Allé borettslag trinn 2 (bygg til boligformål). Ferdigstilt og overlevert januar 2023.

For konsernet ble byggeprosjektet ansett som et fremmedregiprojekt og dermed vurdert etter løpende avregning/metode med fortløpende. Fortjenesten som ble inntektsført er beregnet på grunnlag av saksum solgte leiligheter multiplisert med fullføringsgrad i prosjektet, og deretter er fortjenesten beregnet ut fra budsjettert dekningsgrad i prosjektet.

NOTE 3 ANDRE INNTEKTER OG VAREKOSTNAD

Andre inntekter:

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
2 410 886	2 852 740	Felleskostnader/forsel. Datre og tilknyttede	1 908 388	2 185 328
0	80 000	Annonser medlemsblad	0	80 000
37 080	82 400	Kursinntekter	37 080	82 400
3 422 010	3 323 083	Refundert porto/kopiering/direkte utlegg	3 422 010	3 323 083
5 990 587	4 382 978	Provisjoner	5 990 587	4 382 978
625	5 500	Huskisinntekter	660 233	853 878
0	0	Gevinst ved salg driftsmidler/annet	0	22 248
0	0	Inntekt løpende avregning prosjekter	601 251	168 845 153
12 061 737	10 686 791	SUM	12 589 118	179 715 864

Varekostnad:

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

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
960 088	960 249	Kostnad medlemmer	960 088	960 249
2 156 530	2 068 988	Kostnad porto/kopiering/direkte utlegg mm	2 156 530	2 068 988
0	281 195	Kostnad medlemsblad	0	281 195
36 083	17 548	Kurskostnader	36 083	17 548
114 018	112 357	Kostnad nettkostadministrasjon	114 018	112 357
401 977	389 100	Kostnad Vedlikehold og IIMS planer	401 977	389 100
0	0	Kostnader utbyggingsprosjekt	0	151 548 158
3 667 674	3 829 438	SUM	3 667 674	155 377 996



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:00:15

Document ID:
DU69F2E9C8E04E83087FDBFB46C3DF2

NOTE 4 PERSONALKOSTNADER

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
26 982 678	27 543 344	Lønn og feriepenger	26 982 678	27 543 344
600 000	500 000	Styrehonorar	600 000	500 000
2 828 677	2 528 099	Arbeidsgiveravgift	2 828 677	2 528 099
3 258 933	3 066 185	Pensjonskostnader	3 258 933	3 066 185
2 691 943	2 459 245	Andre personalkostnader	2 691 943	2 459 245
36 263 632	36 096 873	Sum lønnskostnader	36 263 632	36 096 873
40	40,2	Antall årsverk	40,8	40,2

Adm.dir	Styret	Godtgjørelser	Adm.dir	Styret
1 755 124	500 000	Lønn/styrehonorar	1 755 124	500 000
388 483	-	Pensjonspremie	388 483	0
27 440	-	Ammen godtgjørelse	27 440	0
2 171 046	500 000	Sum godtgjørelse	2 171 046	500 000

Utover styrehonorar er det ikke utbetalt annen godtgjørelse til styret eller refusjon av reisekostnader. Reisekostnader refunderes ifht statens satser både for adm.dir og styret.

Adm.dir har avtale om etterlønn tilsvarende 12 måneders lønn. Ved oppsigelse fra selskaps side vil det ikke være aktuelt med oppsigelsesløn.

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

2023	2022	Revisor	2023	2022
238 000	236 125	Løypålagt revisjon ekskl. mva	388 260	445 875
38 100	66 875	Andre tjenester utenfor revisjonen ekskl. mva	70 875	169 375
277 100	303 000	Kostnadsført godtgjørelse til revisor	460 228	615 250

NOTE 5 VARIGE DRIFTSMIDLER

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
231 464	231 464	Leidninger og installasjoner:		
0	0	Kostpris 01.01.	43 746 625	35 598 612
0	0	Tilgang i år	3 412 510	8 149 013
0	0	Tilgang ved fusjon	0	0
0	0	Avgang i år	31 069 748	0
0	0	Nedskrivning	0	0
0	0	Akkumulert avskrivning	0	0
231 464	231 464	Baldført 31.12.	16 088 387	43 746 625
0	0	Avskrivning i år	0	0
0,0%	0,0%	Avskrivningsprosent	0,0%	0,0%
15 896 056	15 597 641	Maskiner og utstyr:		
6 244 683	397 217	Kostpris 01.01.	16 016 308	15 616 091
0	0	Tilgang i år	6 244 683	397 217
0	0	Tilgang ved fusjon	0	0
0	0	Avgang i år	0	0
16 546 536	14 984 267	Akkumulert avskrivning	15 686 786	14 984 517
6 883 286	1 630 791	Baldført 31.12.	8 063 286	1 630 791
682 286	304 442	Avskrivning i år	682 286	316 592
10,33%	10,33%	Avskrivningsprosent	10,33%	10,33%
882 286	304 442	Totale avskrivninger	882 286	316 592



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:00:15

Document ID:
DUE9F2E9C8E04E83087FDBFB46C3DF2

NOTE 6 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
4 983 834	4 885 417	Driftsutgifter leie kontorlokaler	5 206 317	4 840 208
5 886 208	5 834 537	Data/kontorkomplekser/ utstyr/ utstyr	5 886 208	5 834 537
0	0	Rep. vedl./driftsutgifter foretningsbygg	89 886	275 228
57 274	89 107	Rep. og vedl.hold utstyr	57 274	89 107
1 807 633	1 639 382	Fremmede tjenester	2 290 288	2 153 848
1 078 479	1 064 497	Telefon/utslipps og porto	1 082 479	1 086 897
1 170 047	1 318 373	Roser, meter og kurs	1 170 047	1 318 373
1 887 414	1 784 768	Markedsføring	1 927 414	1 784 768
881 114	844 530	Konferanser og gaver	881 114	844 530
251 530	278 604	Forsikring og garanti	281 383	382 919
218 688	96 438	Styre og generalforsamlinger	218 688	96 438
380 083	322 752	Bank og kortgebyrer/andre kostnader til bokførte avsetninger	451 708	442 980
180 450	12 415	Tap på fordringer	180 450	12 415
18 841 784	17 708 820	SUM	18 881 881	18 922 848

NOTE 7 INVESTERING I DATTER-/ TILKNYTTET SELSKAP

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
		Datterselskap:		
Resultatandeler:				
3 586 291	3 133 374	Reinsletta Boligsalg AS (100%) foretningskontor Bode		
71 879	49 338	Tråvæien Utholding AS (100%) foretningskontor Bode		
-31 932	28 938	Gjerdschaugen Utholding AS (100%) foretningskontor Bode		
-70 029	38 194	Helligberget Boligsalg AS (100%) foretningskontor Bode		
-14 486	859 603	Kvartal 3 Boligsalg AS (82%) foretningskontor Bode		
3 548 821	2 457 979	Sum resultatandeler	-	-
Bokført kostpris:				
2 030 000	2 030 000	Reinsletta Boligsalg AS (100%) foretningskontor Bode		
4 583 858	4 320 000	Tråvæien Utholding AS (100%) foretningskontor Bode		
1 081 308	980 000	Gjerdschaugen Utholding AS (100%) foretningskontor Bode		
374 888	48 423	Helligberget Boligsalg AS (100%) foretningskontor Bode		
2 050 000	750 000	Kvartal 3 Boligsalg AS (82%)		
10 119 865	8 108 423	Sum bokført kostpris	-	-
Fordringer(+) og gjeld(-) til selskap i konsern:				
30 804 671	78 983 743	Reinsletta Boligsalg AS		
-337 311	0	Tråvæien Utholding AS		
308 600	424 184	Gjerdschaugen Utholding AS		
12 908 448	6 321 359	Helligberget Boligsalg/Helligberget Utbygging AS		
37 291 360	16 088 613	Kvartal 3 Boligsalg AS/Kvartal 3 Bode AS		
80 776 768	101 777 899	Sum fordringer/gjeld til selskap i samme konsern	-	-

Kvartal 3 Boligsalg AS ble stiftet 16.01.2023 med en aksjekapital på 1.250.000. Boligbyggelaget Nob eide på det tidspunktet 80% av aksjene. I løpet av året har Boligbyggelaget Nob kjøpt ytterligere 22% av aksjene i selskapet og har en eierandel på 82% pr 31.12.23. Kvartal 3 Boligsalg AS ble stiftet med aksjene i Kvartal 3 Bode AS som inngår i resultatet.

Boligbyggelaget Nob har mottatt konsernbidrag på kr 30.000.000 fra Reinsletta Boligsalg AS som ligger som en fordring mot konsernselskap i balansen pr 31.12.23. Videre har Boligbyggelaget Nob har avgitt konsernbidrag med totalt kr 912.105 til sverige 100% eide delre som ligger som en gjeld mot konsernselskap i balansen pr 31.12.23. Konsernbidrag minus skatt etter kostpris på aksjene pr 31.12.23.



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:00:15

Document ID:
DUE9F2E9C8E04E830877FDBFB46C3DF2

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
Tilknyttet selskap:			
Ramsalt Boligsalg AS foretningskontor Bode			
Eierandel		50 %	50 %
Andel av CK i selskapet 31.12		-15 493	1 029 631
Bokført verdi 01.01		3 428 074	4 036 367
Nedsattelse aksjekapital og overkurs		0	0
Utbytte		0	0
Avgang datterselskap		0	0
Årets resultatandel		-1 044 864	606 293
		2 383 210	3 428 074
Ramvikveien Utvikling AS foretningskontor Bode			
Eierandel			50 %
Andel av CK i selskapet 31.12		0	130 559
Bokført verdi 01.01		0	1 316 325
Årets resultatandelgevinst ved salg aksjer		346 720	1 182 049
		346 720	134 278
		2 728 930	3 562 352
		-886 134	-1 790 342

I konsernet er investeringer i tilknyttet selskap innarbeidet etter egenkapitalmetoden. Aksjene i Ramvikveien Utvikling AS er solgt i 2023.

Boligbyggelaget Nobl har gitt ansvarlig tårn til tilknyttede selskap:

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
0	4 934 810	0	4 934 810
9 742 884	9 397 331	9 742 884	9 397 331
9 742 884	14 332 141	9 742 884	14 332 141

NOTE B INVESTERINGER I AKSJER OG ANDELER

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
2 746 062	2 746 062	2 746 062	2 746 062
25 000	25 000	25 000	25 000
100 000	100 000	100 000	100 000
175 000	175 000	175 000	175 000
11 300 000	10 150 000	11 300 000	10 150 000
1 587 235	1 587 235	0	0
0	480 000	0	0
1 200	1 200	1 200	1 200
1 000	1 000	1 000	1 000
16 836 497	15 265 497	14 346 262	13 196 262

Nobl har mottatt utbytte fra følgende investeringer, innlekket under andre finansmidler:

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
67 363	65 514	67 363	65 514
970 477	771 173	970 477	771 173
0	0	0	0
1 037 840	836 687	1 037 840	836 687



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:00:15

Document ID:
DU69F2E9C8E04E830877FDBFB76C3DF2

NOTE 9 SKATT

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
Årets skattekostnad fordeler seg på			
3 208 117	1 501 835	3 208 117	3 394 770
624 863	301 881	624 863	301 881
201 266	0	201 266	0
73 601	79 898	-431 080	1 403 374
200 683	0	0	0
4 208 468	1 724 027	3 484 144	2 293 277
Beregning av årets skattegrunnlag			
40 028 003	6 119 356	10 004 422	20 514 849
-25 106 681	344 948	1 713 921	11 483 051
-334 546	362 220	1 200 475	4 568 936
0	0	2 171 272	1 855 374
0	0	-603 194	33 336
14 886 886	6 826 525	14 886 886	15 430 772
Betalbar skatt i balansen består av:			
3 208 117	1 501 835	3 208 117	3 394 770
624 863	301 881	624 863	301 881
3 833 979	1 803 716	3 833 979	3 696 651
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt			
40 028 003	6 119 356	10 004 422	20 514 849
8 806 161	1 346 258	2 200 873	4 513 267
-6 523 443	75 889	377 084	2 521 871
624 863	301 881	624 863	301 881
200 683	0	0	0
201 266	0	201 266	0
4 208 468	1 724 027	3 484 144	2 293 277
11 %	28 %	34 %	11 %

Midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier:

Morselskap			Konsern		
2023	2022	Endring	2023	2022	Endring
Midlertidige forskjeller knyttet til:					
-2 088 982	2 412 838	342 856	-313 486	9 637 232	9 950 728
-271 320	460 724	189 404	11 123 623	8 321 249	2 802 374
0	0	0	-8 823 887	4 620 437	2 203 450
790 868	968 572	197 714	790 868	968 572	197 714
0	0	0	0	0	0
0	0	0	-7 606 868	5 937 781	1 668 077
-1 869 444	-1 884 990	334 546	-2 828 789	8 388 835	-11 217 595
0	0	0	0	8 349 043	8 349 043
-1 869 444	-1 884 990	334 546	-2 828 789	95 791	-2 868 552
0	0	0	-422 327	8 753	831 080
-341 099	414 699	0	0	0	0
-341 099	-414 699	73 601	-422 327	8 753	-431 686



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:00:15

Document ID:
DUE9F2E9C8E04E83087FDBFB6C3DF2

NOTE 10 EGENKAPITAL:

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
177 890 916	172 815 087	224 489 206	205 785 554
372 500	480 500	372 500	480 500
35 718 514	4 395 329	8 603 461	18 661 307
0	0	-484 036	
0	0	-3 183	439 732
0	0	-56 978	18 423
213 781 830	177 690 916	238 898 074	224 469 205
Saldo pr. 31.12. øremerkede midler:			
262 500	262 500		
262 500	262 500	Sum	

NOTE 11 PANTESTILLELSER

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
0	0		
0	0		
0	0		
0	0		
0	0		
0	0	73 606 887	228 394 770
Påvilkende gjeld:			
0	0	17 915 415	17 921 768
0	0	4 580 000	3 220 000
0	0	0	88 508 120
0	0	22 495 415	109 649 888
0	0	0	0

Gjeldsbrev i DNB er sikret med 1. prioritets pant i eiendommene i Kvarial 3: gnr 136, brn 1425, 1428, 2061.

Fellesgjeld i Reinslets AMØ borettslag er sikret med 1. prioritets pant i boligene tilknyttet fellesgjelden

NOTE 12 ANLEGG UNDER OPPFØRELSE:

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
0	0		
0	0		
3 173 880	2 958 501	7 042 786	6 827 428
6 983 330	6 948 373	6 983 330	6 948 373
1 063 936	111 537	14 183 375	6 375 287
11 201 126	10 018 411	180 898 896	41 922 841



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:00:15

Document ID:
DUE9F2E9C8E04E83087FDBFB66C3DF2

NOTE 13 BANKINNSKUDD SKATTETREKSKONTO

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
1 274 688	1 393 141	Av bankinnskudd utgjør skattetrekksmidler kr	1 274 688	1 393 141

NOTE 14 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
912 156	0	Gjeld til selskap i samme konsern	0	
3 338 825	3 201 293	Skyldig lønn og feriepenger	3 338 824	3 201 294
0	0	Pålagt rente	6 823	5 345
0	0	Avsetning for forpliktelser	6 780 000	4 600 000
1 798 504	1 810 623	Annen kortfristig gjeld	2 803 655	1 905 963
6 847 431	4 811 916	SUM	12 989 301	9 712 622



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



Confidential, Nilsen, Elisabeth Eide, 10.04.2024 21:00:15

of the document.
Document ID:
D0E9F2E6C5E34E5339897F0BFB40C2DF2



KPMG AS
Jembaneveien 100
P.O. Box 1434
N-8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget Nobl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbyggelaget Nobl, som består av:

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnnes	Molde	Trondheim
Arndal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Slavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: B4158-13KPJ-ONFBE-CMYXK-OS7MQ-313GE



å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen 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
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.



- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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 konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 10. april 2024

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B4158-13KPJ-ONFBE-CMYXK-057MQ-313GE



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."

Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-10 20:35:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B4158-13KPJ-ONFBE-CMYXK-057MQ-313GE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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