

# PROTOKOLL GENERALFORSAMLING BOLIGBYGGELAGET NOBL

Tirsdag 13. juni 2023 kl. 18.00.

Sted: Quality Hotel Ramsalt, Bodø.

Mona Liss Paulsen ønsket velkommen.

Kulturelt innslag v/ Kaia og Kristian Nohr og Sophia Sundklakk

Mona Liss Paulsen gikk så igjennom året 2022.

Miljøprisen ble tildelt Bodøsjøen borettslag v/ Cathrine Persson. Prisen er på kr 50.000,-.

Til stede: 23 delegater - ingen forlot under møtet  
Styre  
Ansatte  
Liste vedlegges protokollen.

## SAK 1 KONSTITUERING

Forretningsordenen ble godkjent.  
Det var ingen merknader til innkalling.  
Det var ingen merknader til saklisten.

Møteleder: Eva-Karin Buch  
Protokollvitner: Cathrine Terese Persson og Benjamin Kristiansen  
Referent: Heidi Esjeholm  
Tellekorps: Elisabeth Eide Nilsen, Marit Heitmann Falch og Heidi Esjeholm

## SAK 2 GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP, ÅRSBERETNING OG REVISJONSBERETNING FOR 2022 FOR BOLIGBYGGELAGET NOBL OG KONSERNET.

Eva-Karin Busch gjennomgikk årsrapport og årsberetning.  
Følgende ba om ordet: Oda Strøm Hegna, Ludvighagen brl  
Terje Olsen, Rønvik Terrasse brl.

**Vedtak:** Styrets årsberetning ble godkjent enstemmig.

Eva-Karin Busch gjennomgikk årsregnskap 2022.  
Følgende ba om ordet: Terje Olsen, Rønvik Terrasse brl.

Kjersti Meidelsen, KPMG AS fikk ordet og gjennomgikk revisors rolle samt fremla revisjonsberetningen.

**Vedtak:** Regnskapet for 2022 for Boligbyggelaget Nobl og konsernet ble enstemmig vedtatt.

### SAK 3 SPØRSMÅL FRA HOVDETUNET BORETTSLAG

1. Samarbeidsavtale med Gunvalg Johansen Bygg AS.

Mona Liss Paulsen besvarte spørsmålet.

Følgende ba om ordet: Børre Grindstein, Hovdetunet brl.  
Oda Strøm Hegna, Ludvighagen brl.  
Terje Olsen, Rønvik Terrasse brl.

**Vedtak:** Redegjørelse fra Boligbyggelaget Nobl tas til orientering.  
Svaret vedlegges protokollen.

2. Regnskapssystem.

Mona Liss Paulsen besvarte spørsmålet.

Følgende ba om ordet: Børre Grindstein, Hovdetunet brl.  
Terje Olsen, Rønvik Terrasse brl.

**Vedtak:** Redegjørelse fra Boligbyggelaget Nobl tas til orientering.  
Svaret vedlegges protokollen.

### SAK 4 VALG

Sittende styre:	Stig Erik Fossum	styreleder
	Øyvind Løvdal	styremedlem
	Rita Lekang	styremedlem
	Bente Storfjell	styremedlem
	Tyra Ræder Breivoll	styremedlem
	Ole Jørgen Nordbakken	styremedlem
	Janne Soløy	1. varamedlem
	Kjell H.S. Jensen	2. varamedlem
	Liselotte Karlstad	3. varamedlem
	Per-Christian Størkersen	4. varamedlem

Børre Grindstein fra valgkomiteen orienterte om at han fratrådte valgkomiteen fordi et familiemedlem var foreslått som styremedlem.

Han redegjorde for valgkomiteens innstilling.

Styret ble valgt enstemmig som foreslått av valgkomiteen.

**Vedtak:** Som nytt styre ble valgt:

Stig Erik Fossum	styreleder	gjenvalg
Øyvind Løvdal	styremedlem	gjenvalg
Rita Lekang	styremedlem	ikke på valg
Tyra Ræder Breivoll	styremedlem	gjenvalg
Ole Jørgen Nordbakken	styremedlem	gjenvalg
Frødis Grindstein	styremedlem	ny
Monica Skjellstad	1. varamedlem	ny
Kjell H.S. Jensen	2. varamedlem	gjenvalg
Johanna Aadde	3. varamedlem	ny
Per-Christian Størkersen	4. varamedlem	gjenvalg

Valgkomite.

Styrets forslag til ny valgkomite ble enstemmig vedtatt.

<b>Vedtak:</b>	Adelheid Buschmann Kristiansen	gjenvalg
	m/vara: Eva-Karin Busch	gjenvalg
	Cathrine Terese Persson	ny
	m/vara Edin Farstad	gjenvalg
	Christer Eilertsen	ny
	m/vara Thor H. Nilsen	gjenvalg

## **SAK 5      GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE OG REVISOR.**

### **Styret:**

Dagens satser:	Styreleder	Fast	kr 125.000,-.
	Nestleder	Fast	kr 70.000,-
	Styremedlem	Fast	kr 55.000,-
	Varamedlem	Pr. møte	kr 5.000,-

Valgkomiteen foreslår at det innføres prinsipp om konsumprisregulering av styrehonorar.

<b>Vedtak:</b>	Med en lønnsvekst på 4 % utgjør de nye styrehonorarene:		
	Styreleder	Fast	kr 130.000,-.
	Nestleder	Fast	kr 72.800,-
	Styremedlem	Fast	kr 57.200,-
	Varamedlem	Pr. møte	kr 5.200,-

I tillegg refunderes tapt arbeidsfortjeneste etter regning. Satsene gjelder for kommende periode.

### **Valgkomite:**

<b>Vedtak:</b>	Det var ikke foreslått endring i honorar til valgkomite.		
	Valgkomiteens leder:	Fast	kr 15.000,-
	Valgkomiteens medlemmer	Fast	kr 7.500,-
	Møtende varamedlem	Pr. møte	kr 1.000,-

### **Godtgjørelse til revisor:**

<b>Vedtak:</b>	Godtgjørelse til revisor for Boligbyggelaget Nobl på kr 303.000,-, hvorav kr 236.125,- er lovpålagt revisjon, godkjennes.
----------------	---

Stig Erik Fossum takket for oppmøtet på vegne av det nye styret.

Bente Storfjell ble takket for sin innsats og nytt styremedlem Frøydís Grindstein ble ønsket velkommen.

Benjamin Kristiansen/sign

Cathrine Terese Persson/sign

Oppmøteliste:

**Delegater:**

Eva-Karin Busch	Ballstad Brygge brl
Tiina Plaketti	Bankgata brl.
Eva-Karin Busch	Blokkan brl
Cathrine Terese Persson	Bodøsjøen brl
Britt Hafsmo	Borettslag II
Eva-Karin Busch	Gravdal brl
Eva-Karin Busch	Halsvågen brl
Ole Aleksandersen	Hovdetunet brl
Kjell-Arne Solem	Hålogatun brl
Johanne Aadde	Kløverenga brl
Oda Strøm Hegna	Ludvighagen brl
Eva-Karin Busch	Mjånes 1 brl
Eva-Karin Busch	Mjånes 3 brl
Svein Erik Ytterstad	Ramsalt brl
Benjamin Kristiansen	Ramsalt brl
Bengt Engan	Reinsletta Allè brl
Terje Olsen	Rønvik Terrasse brl
Kjell Pedersen	Seilasveien brl
Eva-Karin Busch	Solvoll brl
Eva-Karin Busch	Solvågen brl
Christer Eilertsen	Stadionbygget brl
Eva-Karin Busch	Tamyra brl
Dagfinn Andersen	Zefyrhaugen brl

**Styret:**

Stig Erik Fossum  
Tyra Ræder Breivoll

**Valgkomiteen:**

Børre Grindstein

**Ansatte i Nobl:**

Mona Liss Paulsen  
Iris Lyngmo  
Egil Rasmussen  
Eirin Johnsen Hellesvik  
Marit Heitmann Falch  
Heidi Esjeholm  
Jan Braastad  
Aud-Elin Jensen  
Simen Nilsen Benonisen  
Elisabeth Eide Nilsen  
Hans Kristian Rabben

**Andre:**

Kirsti Meidelsen	KPMG AS
Frøydis Grindstein	Foreslått styremedlem
Kåre Dahle	Observatør Reinsletta Alle brl.
Eirik Utne	Observatør Fjellveien 61 brl - frittstående

## Saker som ønskes fremlagt og forklart på Nobls generalforsamling

### 1. Samarbeidsavtale

Nobl har inngått et samarbeid med Gunvald Johansen og dannet det som adm dir kalte et konsern.

- Hva er formålet med og innretningen av dette samarbeidet?
- Hvilke fordeler vil dette gi eierne av Nobl.
- Hvordan kan «kravet om flere anbud» innfris ved et slikt samarbeid?

#### Svar:

Nobl har vært et konsern i mange tiår, dette er ikke noe som er opprettet i forbindelse med samarbeidet det her siktes til. Et konsern består av et morselskap som har bestemmende innflytelse over ett eller flere andre selskaper slik at de fremstår som en organisatorisk enhet.

Konsernet består av seks heleide datterselskap per 31.12.22.:

- Boligbyggelaget Nobl
- Reinsletta Boligsalg AS
- Trålveien Utvikling AS
- Gjerdhaugen Utvikling AS
- Helligberget Boligsalg AS
- Helligberget Utbygging AS

I tillegg er Nobl medeier i tre deleide datterselskap, der selskapet har eierskap sammen med andre utbyggere. Her har vi avgjørende innflytelse.

- Kvartal 3 Bodø AS (Nobl er majoritetseier med 60 prosent, Gunvald Johansen Eiendom 40 prosent)
- Ramsalt Boligsalg AS (Nobl eier 50 prosent, Christian Jakhelln AS 50 prosent)
- Rønvikveien Utvikling AS (Nobl eier 50 prosent, CN Eiendomsutvikling AS 50 prosent)

Nobls formål er å skaffe boliger til medlemmene. Ved å inngå samarbeid med andre vil vi kunne tilby flere boliger til medlemmene, noe som kommer våre medlemmer til gode. Tilgang til tomter er vanskelig. I alle de tre tilknyttede selskapene har vi fått mulighet til å komme inn på eiersiden på tomter eid av andre aktører, og fått avgjørende innflytelse. Denne har vi brukt for å:

1. Fortrinnsrett i prosjekter for våre medlemmer
2. Sikre en utbygging etter borettslagsmodellen, og ikke sameie som kunne gitt spekulanter inn i prosjektet
3. Sikre gode differensierte boligtyper, kvalitet i boligen og priser som bør passe alle

4. Sikrer flere utleieenheter for Boligstiftelsen, ved at de kjøper boenheter i prosjektet
5. Samarbeidet i Kvartal 3 bidrar i tillegg til å sikre tilgang på nye boliger i 2025, et år det vil komme svært få boliger inn i markedet på grunn av lav igangsettelse av nye prosjekter i år

Når det gjelder Kvartal 3 var opprinnelige eiere Lars Herseth og John Salomonsen. De ønsket å utvikle et boligprosjekt på sine eiendommer og inviterte Nobl til å kjøpe seg inn i prosjektet med 60% eierandel. For Nobl er det viktig å ha en stor eierandel da det muliggjør større påvirkning. Et stort prosjekt krever mye egenkapital, lang tidshorisont og tålmodighet. Herseth og Salomonsen syntes utviklingen tok lang tid og ønsket etter hvert å selge sine aksjer i selskapet. Disse aksjene ble solgt til Gunvald Johansen Eiendom AS, som dermed kom inn på eiersiden i dette selskapet. Nobl hadde ingen styring med hvem som kjøpte aksjene. Selskapets styreleder er administrerende direktør i Nobl, og i tillegg er Nobl Prosjekt innleid som prosjektutvikler/utbyggerepresentant. Nobls styreleder er styremedlem i selskapet, og i tillegg er selvsagt GJ Eiendom representert med to styremedlemmer. Det operative daglige ansvaret ivaretas imidlertid av Nobl.

Det stilles spørsmålstegn med hvordan kravet om flere tilbud innfris ved slikt samarbeid. Nobl er ikke underlagt reglene for offentlige anskaffelser, men er selvsagt opptatt av konkurransedyktige betingelser. Vi konkurrerer med andre utbyggere om kunden, og må derfor være sikre på at prosjektene vi leverer ikke koster mer enn hos andre utbyggere. Vi er også opptatt av at Nobl får noe igjen for den risikoen man påtar seg, og en avkastning på den kapitalen man plasserer inn i prosjektet. Det er derfor nødvendig at et prosjekt har et visst overskudd. Overskuddet vil være en funksjon av hva prosjektet koster, og hva markedsprisen er for prosjektet. Nobl har aldri hatt som intensjon å ta høyest mulig fortjeneste på prosjektene, men har valgt et lavere resultatmål og heller investert i høyere kvaliteter, bomiljø og løsninger. Nobl kan ikke forsvare å selge boligene under markedspris, da dette bare vil medføre at et enkelt medlem kan ta ut overskuddet, uten selv å ta noen risiko. Overskuddet av et prosjekt kommer medlemmene til gode ved at man bl.a. kan investere i nye tomter og boligprosjekter, og utvikle tilbudene til medlemmene ytterligere. Noe som er formålet med vår virksomhet.

Når det gjelder Kvartal 3 har vi jobbet i samspill med Gunvald Johansen entreprenør, noe som er naturlig siden GJ Eiendom er inne på eiersiden. Samspill som form ble også valgt i Ramsalt, men da med Skanska som entreprenør. Samspillsentreprise er en samarbeidsform i et bygge- eller anleggsprosjekt som er basert på tidlig involvering av partene, dialog, tillit og åpenhet. Prosjektet gjennomføres under felles målsettinger og felles økonomiske interesser. Målsettingen er å jobbe for et best mulig prosjekt til en best mulig pris. Vi har i dette prosjektet jobbet mer enn ett år for å sikre grunnlaget for dette prosjektet. Dette er gjort i en svært krevende og usikker tid med økende byggevarepriser, inflasjon mm. Nobl er med i Storbysamarbeidet mellom 7 store boligbyggelag, og entreprisekostnadene er forsøkt selvsagt sammenlignet med andre sammenlignbare prosjekter hos disse aktørene. Som alle er kjent med er det store utfordringer i nyboligmarkedet for tiden pga høye entreprisekostnader, og mange prosjekter er satt på vent da det ikke er mulig å regne prosjektene hjem. I Kvartal 3 mener vi at dette har vi fått til gjennom et godt samspill.

### 3. Regnskapssystem

Nobl har endret regnskapssystemet herunder endret kontoplanen. Antallet konti er stekt redusert. For vedlikeholdsarbeider slås alt sammen i 2 konti. Det gjør det umulig å rapportere om hva som er brukt på de enkelte anleggsdelene. Dataene i Hovedbok er endret slik at det ikke er mulig å få ut meningsfull informasjon.

Det er nå svært vanskelig å drive økonomioppfølging underveis i regnskapsåret. For å få oversikt må borettslagene hente frem hver enkelt faktura og føre eget skyggeregnskap. Det betyr ekstra ressurser. Man kan heller ikke forutsette at styret til enhver tid har medlemmer med tilstrekkelig kompetanse, kapasitet og vilje til å påta seg slikt arbeide. Ønskes å opprettholde løpende økonomioversikt, må det derfor om nødvendig hentes inn ressurs utenfor styret, og med tilhørende kostnad.

- Nobl skal i utgangspunktet være en serviceinstitusjon for borettslagene. Tenker Nobl at dette er et fremskritt for borettslagene?
- Vil kostnadene for regnskapsføring for de enkelte borettslag bli redusert som følge av dårligere info?

#### Svar:

Det stemmer at utviklingen i regnskapssystemet medfører endret kontoplan. Regnskapssystemet som Nobl benytter, brukes også av de fleste boligbyggelag i Norge og leveres av selskapet Pivotal. Utviklingen av regnskapssystemet skjer fortløpende ut fra den teknologiske utviklingen og krav som stilles. Innføring av standardisering og automatisk innlesing av EHF-fakturaer er en slik utvikling. Selskapene mottar i hovedsak ikke lenger fakturaer i pdf format som tidligere. Det offentlige krever at alle deres leverandører av varer og tjenester sender faktura i EHF-format, det blir derfor flere og flere faktura som leveres slik. I den sammenhengen valgte Pivotal å gå over til standard norsk kontoplan (NS 4102). Det finnes ikke et lovkrav som sier at man må anvende NS 4102, men i og med at innlevering til myndighetene er basert på denne (S-AFT) så anbefales dette på det sterkeste. Som følge av dette er de aller fleste regnskapssystem basert på NS 4102. Vi kan heller ikke se at endringen gir mindre informasjon til lagene, og det bør heller ikke påvirke økonomioppfølgingen underveis i regnskapsåret. Skyggeregnskap bør være unødvendig, da all informasjon skal være lett tilgjengelig digitalt i regnskapet. Men vi ser at styrene må hente informasjonen man tidligere fikk gjennom hovedbok på en annen måte enn tidligere.

Systemet mottar filer som maskinelt innleses og resultatet av dette er at hver enkelt linje på faktura kommer frem i bokføringen. Faktura blir lest inn i henhold til fil fra leverandør. Leverandør er den som bestemmer antall linjer på faktura. Tidligere fikk man hele fakturaen i hovedsak på en linje, og dette med flere linjer har nok bidratt til at man har opplevd informasjonen mer rotete. Men i systemet finner mange sorteringsmuligheter som bidrar til å få den informasjonen man ønsker selv om det ikke er på kontonivå som tidligere. Man kan i tillegg enkelt klikke seg helt ned til fakturaen. Muligens kunne vår opplæring i overgangen til ny kontoplan vært bedre, vi stiller gjerne opp og bistår styrene med hvordan de får ut informasjonen de trenger på en best mulig måte.

