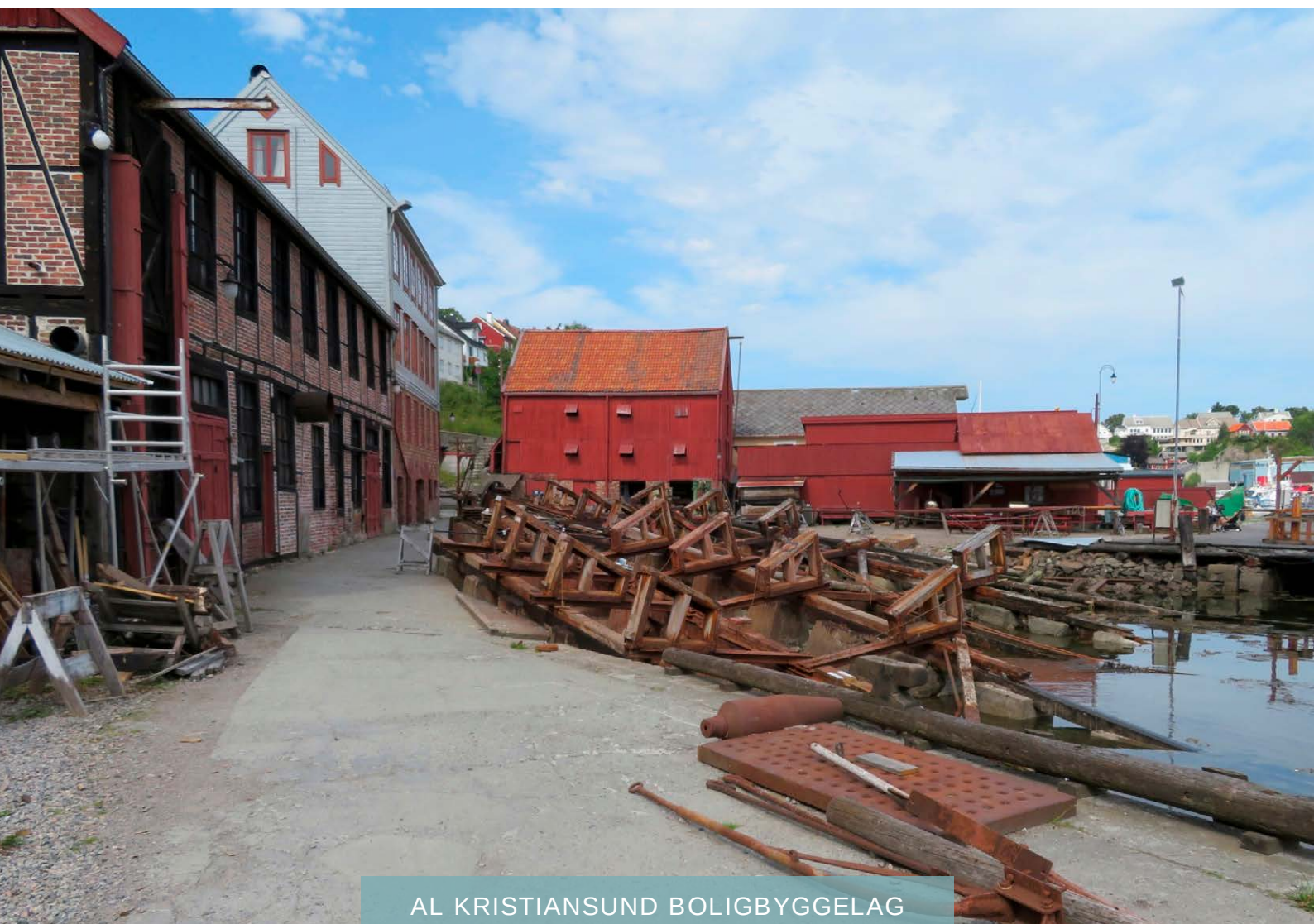
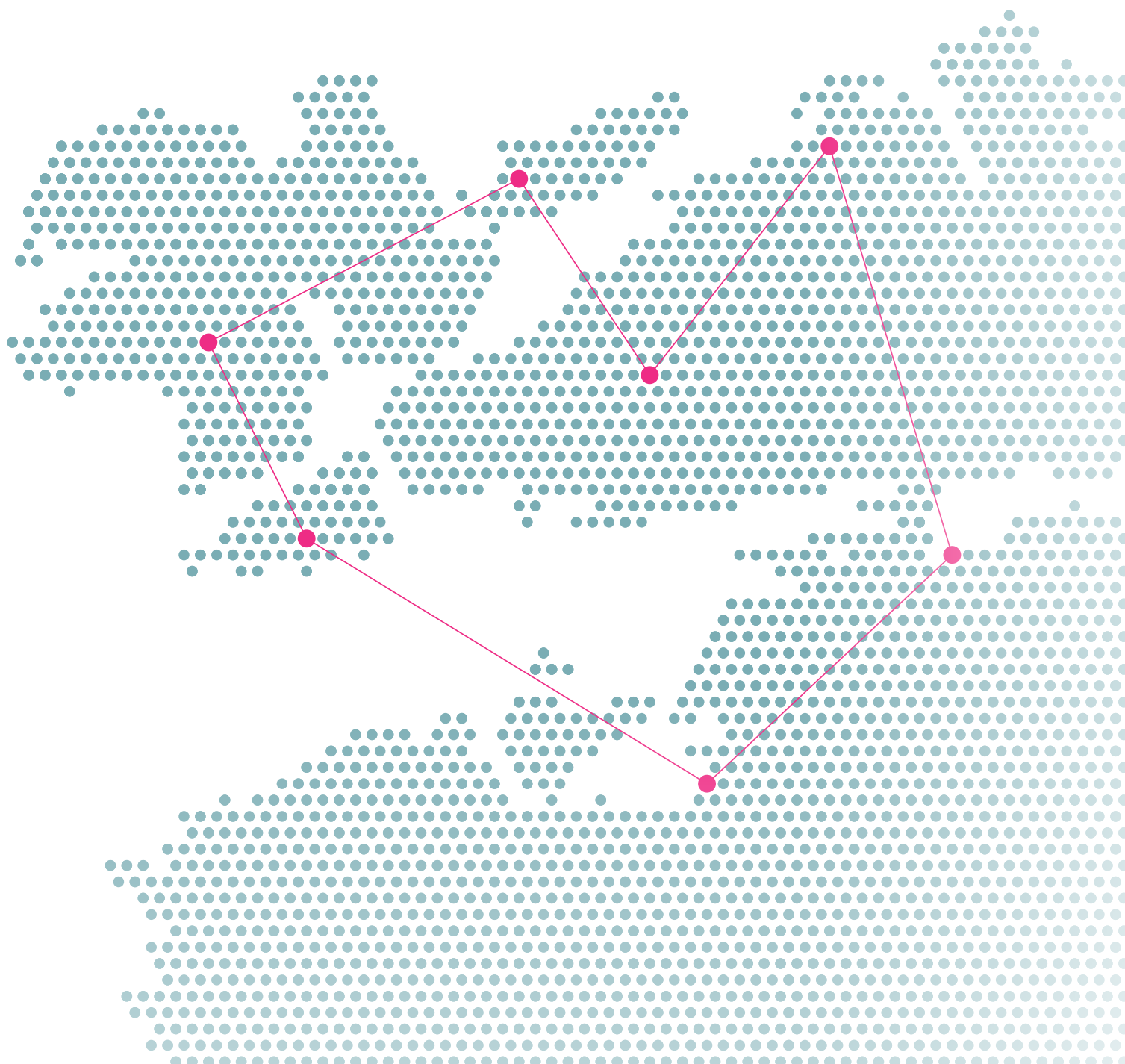




AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG

2021

ÅRSMELDING OG REGNSKAP



– med hjerte
for by'n oss

INNHOOLD

Styrets beretning 2021	4
Om KBBL	4
Tillitsvalgte	4
Administrasjon	5
2021 kort oppsummert	6
Virksomhetsområdene	6
Organisering	10
Regnskap/økonomi	11
Samfunnsengasjement	12
Jubileumsåret 2021	12
Bærekraft	13
Planer fremover	13
Regnskap	15
Resultatregnskap	16
Balanse	17
Noter til regnskapet	18
Revisors beretning	19
KBBL som forretningsfører	20



ÅRSMELDING OG REGNSKAP 2021

Forsidebilde: Mellomverftet (Shutterstock)

Bilder: KBBL

Design: EKH Grafisk

Papir: Edixion

DAGSORDEN GENERALFORSAMLING

Sted: Thon Hotel Kristiansund, Innlandet

Dato: 13. juni 2022

Tid: kl. 18.00

1. KONSTITUERING

- a) Opptak av navnefortegnelse
- b) Valg av møteleder
- c) Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt
- d) Valg av møtesekretær og to personer til å underskrive protokollen

2. ÅRSMELDING 2021

3. ÅRSREGNSKAP 2021

- a) Resultatregnskap 2021
- b) Balanse 2021
- c) Revisors beretning
- d) Disponering av årsresultat

4. VALG

- a) Valg av tillitsvalgte til styret
- b) Valg av valgkomitè

5. GODTGJØRELSE TIL:

- a) Styrets leder og medlemmer
- b) Godtgjørelse til revisor

AL Kristiansund Boligbyggelag
Styret

STYRETS BERETNING 2021

OM KBBL

KBBL er et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Vårt hovedformål er å bygge og forvalte boliger for våre andelseiere, og gjennom dette tilbyr vi

tjenester som boligforvaltning, regnskap, teknisk rådgiving, boligbygging og medlemsfordeler.

TILLITSVALGTE 2021/2022

STYRET

Medlemmer

Vidar Fagerheim, styreleder
Cathrine Elde Husby *
Astrid Rønning *
Bård Munkhaug
Stein Kristiansen
Heidi Sæther (ansattes representant)
Steinar Betten (kommunens repr.)

Varamedlemmer

Anniken Hjellev, møter fast i styret
Kåre Egil Sætherbø *
Per Oterholm *
Ragnvald Todal *
Inger Øksenvåg (ansattes repr.)
Elin Wasmuth Hansen (kommunens repr.)

VALGKOMITÉEN

Medlemmer

Anders Marthinussen *
Sigurd Marsteen *
Liv Berit Bach *
Ragnhild Fausa *
Vidar Fagerheim (styrets repr.)

Varamedlemmer

Tina H. Sakshaug Otterlei *
Olav Loe *

De som er markert med stjerne, er på valg i 2022.

VÅR VISJON

KBBL skal bidra til
at Kristiansunds-
regionen blir verdens
beste bosted!

ADMINISTRASJON PR. 1. MAI 2022

LEDELSE, STAB OG UTVIKLING



Vidar Solli
Administrerende
direktør



Heidi Sæther
Eiendomsutvikler

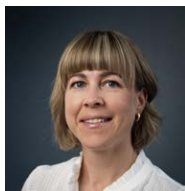
REGNSKAP, FORVALTNING OG MEDLEM



Inger Øksenvåg
Leder regnskap og
forvaltning



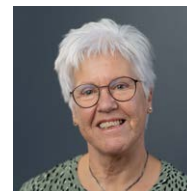
Brynjar Jacobsen
Aut. regnskapsfører



**Karianne
Hammervik Strand**
Aut. regnskapsfører



Iren Gimnes
Regnskapsmedarbeider



Britt Turid Stokke
Seniorrådgiver



Anita Larsen
Kunderådgiver
forvaltning



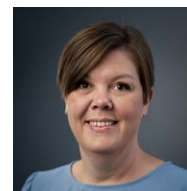
**Tina Helen
S. Otterlei**
Kunderådgiver forvalt-
ning og medlem



**Randi
Kvisvik Hansen**
Kunderådgiver forvalt-
ning og medlem



**Fredrik Kvisvik
Megaard**
Kunderådgiver
forvaltning

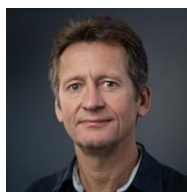


**Camilla Larsen
Thomassen**
Kunderådgiver forvaltning
og medlemsfordeler

TEKNISKE TJENESTER



Johan H. Grønvik
Teknisk sjef, byggmester
og takstingeniør



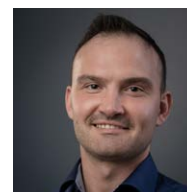
Pål Sæther
Byggmester og
takstingeniør



Roger Storsæther
Byggmester og
takstingeniør



Nils Tormod Tyrhaug
Prosjektleder og
HMS-rådgiver



Elias Ganitsjev
Prosjektleder og
Byggmester

2021 KORT OPPSUMMERT



Lengre perioder med hjemmekontor og stengte dører på grunn av koronapandemien har gjort at vi jobber godt på digitale plattformer med digitale møter og generalforsamlinger. Heldigvis er pandemien (i skrivende stund) over i en ny fase, og vi har alle tatt hverdagen mer tilbake og har tro på at vi i mindre grad blir påvirket av pandemien fremover. Vi tar med oss nyttig lærdom – men ser samtidig frem til å møte kunder, styrene og medlemmene fysisk igjen.

I jubileumsåret 2021 (75 år) har vi startet å systematisere arbeidet med

bærekraft. Vi har valgt å lage egne overordnede mål for mennesker, økonomi og miljø/klima. Vi har også valgt ut noen av FN's bærekraftsmål og definert våre målsetninger og vår satsning innenfor de utvalgte målene med nordmøringen, medlemmet, borettslaget og de ansatte i tankene.

Første byggetrinn på Port Arthur ble igangsatt i 2020, og ferdigstilles i 2022. Pandemien har medført store utfordringer med fremdrift for entreprenør, men til tross for at landet tidvis har vært nedstengt, har salget av nye leiligheter vært bra. Pr april 2022 er det kun 1 usolgt leilighet av de 27 som er under bygging på kaikanten på Innlandet.

Medlemstallet holder seg stabilt og ved årsskiftet hadde KBBL 4 610 medlemmer. Vi får stadig henvendelser fra frittstående borettslag og sameier i Kristiansund som ønsker å benytte KBBL som forretningsfører, og porteføljen som vi utfører forretningsførsel for utgjør nå 125 boligselskaper.

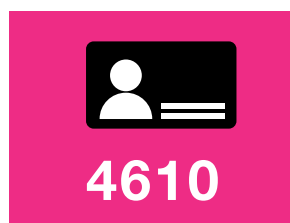
VIRKSOMHETSSOMRÅDENE

MEDLEMMER OG MEDLEMSKAP

Forkjøpsretten er tradisjonelt den viktigste medlemsfordelen med et medlemskap i KBBL. I tillegg er det mange gode lokale og sentrale medlemsavtaler tilgjengelig for KBBLs medlemmer. Vi opplever at næringslivet anser KBBLs medlemmer som en attraktiv kundegruppe, og at det er stor vilje for å tilby gode medlemstilbud. I 2021 var det 232 nye medlemmer

som meldte seg inn, og etter normalt frafall av medlemmer, var medlemstallet 4 610 ved utgangen av året. I Bomagasinet, på våre hjemmesider og på Facebook forsøker vi å formidle saker som er interessante for både våre boligselskaper og for våre enkeltmedlemmer. Medlemsfordelene blir også jevnlig profilert gjennom disse kanalene, samt kommunisert til medlemmene pr. e-post, egne hjemmesider og KBBLs medlemsapp.

MEDLEMMER



REGNSKAP OG BOLIG-FORVALTNING

KBBL utførte forretningsførsel for 2 242 boligenheter. Av disse var 276 i frittstående borettslag og 122 i sameier/stiftelser. I tillegg til forvaltning og regnskap til boligselskap utføres også regnskapstjenester for 14 aksjeselskap og 1 sameie, samt sekretær- og regnskapstjenester for alle datterselskapene og KBBLs eget regnskap. Våre forvaltningstjenester er organisert slik at alle boligselskaper har sin dedikerte rådgiver, som kjenner godt til borettslagenes aktiviteter og behov innen finansiering, vedlikehold, regnskap osv. Det nettbaserte verktøyet «Styreportalen» letter arbeidet for de tillitsvalgte i boligselskapene, og er tatt i bruk av nesten alle våre boligselskap.

I november ble det avholdt temakveld for boligselskapenes tillitsvalgte, hvor hovedtema var brannsikkerhet og elbil-lading. I tillegg ble de tillitsvalgte tilbudt å delta på digitale kurs gjennom NBBL; introduksjonskurs, økonomi for styrer, konflikthåndtering og mislighold. Det er planlagt flere kurs i år enn hva vi fikk gjennomført i fjor, da fjoråret var preget av koronapandemien og begrensninger med fysiske samlinger.

TEKNISKE TJENESTER

2021 har vært et år med stor aktivitet i forbindelse med prosjektering, anbudskonkurranse og bygging av nye boliger. Det er i 2021 gjennomført prosjektering og anbudskonkurranse av Småholman Borettslag, Skorpa Atrium Borettslag og Stella Maris Borettslag. Disse borettslagene vil forhåpentligvis få byggestart i løpet av 2022. Avdelingen har i 2021 hatt byggeledelse og uavhengig kontroll for Valen-Borettslag og Byggetrinn 1 på Port Arthur. Avdelingen har også bistått KBBL Bygg AS med uavhengig kontroll og byggelånskontroll på alle deres byggeprosjekter i 2021.

De ansatte på teknisk avdeling har også kompetanse innenfor generell taksering, byggelånskontroll og byggeteknisk bistand – og disse tjenestene tilbys både til våre boligselskap og medlemmer/andre.

40 boligselskap har inngått avtale om digital vedlikeholdsplan (KBBL VLP) og 65 om digital HMS system (KBBL-HMS), og flere tilbud ligger til behandling hos flere av styrene i borettslagene.

Oppfølgingen av systemet KBBL-HMS ble flyttet fra Sameiet KBBL Service-sentral til teknisk avdeling i 2021. Tilbakemeldingene på de digitale systemene har vært gode; letter arbeidet for styret, gir god forutsigbarhet for økonomi og gir trygghet for at styret opprettholder lovkravene. KBBL VLP gir også boligselskapene muligheten for å få økonomisk støtte fra Husbanken, samt premiereduksjon på bygningsforsikringen. Vi vil se på de nye ordningene hvor borettslag og boligsameier kan få støtte fra Enova til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak.

Vi har også bistått flere av boligselskapene med å ta grep for å oppgradere brannsikkerheten i henhold til dagens krav.

Rehabiliteringer/oppgraderinger ferdigstilt i 2021

- Storbakken Borettslag
- Storenggata 1-6 Borettslag

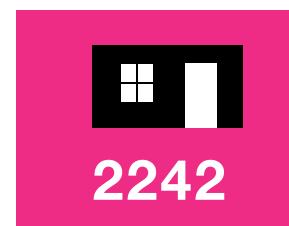
Rehabiliteringer/oppgraderinger påbegynt i 2021

- Kongens Plass 4 ANS

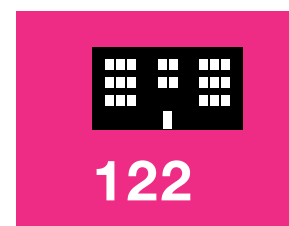
BOLIGBYGGING

Boligbygging i KBBL gjennomføres i våre datterselskap, hvor oppfølgingen av byggeaktiviteten i all hovedsak følges opp fra ansatte i KBBL.

FORVALTEDE BOENHETER



BORETTSLAG/ BOLIGSELSKAPER





1



2



3

Bildene viser et utvalg av våre borettslag

- 1 Roligheten 2
- 2 Det Knudtzonske Hus
- 3 P. Bendixensgt
- 4 Karihola

- 5 Storskarven 65
- 6 Stavnesveien
- 7 Karitunet



4



5



6



7

Port Arthur:

Vi har 27 leiligheter under bygging på Innlandet og disse ferdigstilles i august/september. Dette er et stort byggeprosjekt, som har fått mye av vår oppmerksomhet de siste par årene. Attraktiv beliggenhet og leiligheter i varierende størrelser har vært en suksessfaktor; 26 av 27 leiligheter er solgt.

Skorpa: Skorpa vil i mange år fremover prege boligbyggingen vår. De første boligene, Valen-borettslag, ble ferdigstilt i 2020 og de siste boligene i borettslag ble ferdigstilt i 2021. Småholman Borettslag og Skorpa Atrium Borettslag er lagt ut for salg (2022), og vi forventer byggestart i løpet av året. Småholman borettslag er et leilighetsprosjekt med 4 enheter i første trinn. Skorpa Atrium Borettslag skal bygges på felt 2, og feltet er planlagt med 3 boligtyper. I første byggetrinn er det annonsert 4 lamellhus, 5 atriumhus og 5 rekkehus. Borettslaget vil bygges ut over flere byggetrinn – og vil sannsynligvis bestå av inntil 25 andeler totalt. Arbeidet med infrastrukturen på Skorpa er kommet langt, og vi har lagt til rette for at det nå kan bygges til og med i felt 4.

Stella Maris :

På tomten til Stella Maris barnehage har vi planlagt et prosjekt med 10 leiligheter. Det er solgt 6 leiligheter i prosjektet og vi håper på byggestart i løpet av året.

Rådhusplassen: Rådhusplassen

Borettslag i Omsundet på Frei er planlagt med inntil 10 andeler. I 2021 ble 1 tomannsbolig ferdigstilt og innflyttet. Den neste tomannsboligen blir bygd i 2022 – og resterende etappevis etter salget.

KBBL Bygg AS / KBBL Boligbygg AS:

West Elektro Holding AS kom inn på eiersiden i disse selskapene i 2020



Johan H. Grønvik og Elias Ganitsjev.

og er nå eier sammen med KBBL Prosjekt AS. Selskapene skal ha fokus på oppføring av småhus, og det er i skrivende stund ansatt 13 håndverkere. De skal først og fremst utvikle prosjekt i egen regi. KBBL Boligbygg har i perioden ferdigstilt 2 boliger i Rådhusplassen borettslag og 2 selveier eneboliger i Øksenvågen i tillegg til å ha gjennomført flere mindre håndverkeroppdrag.

Oppsummert ble det ferdigstilt 10 nye boenheter i 2021.

Nye boliger ferdigstilt i 2021

- 6 boliger i Valen Borettslag
- 2 boliger i Rådhusplassen Borettslag
- 2 eneboliger

VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester tilbys gjennom eget selskap: Sameiet KBBL Service-sentral. 2021 har vært et år med utvikling for Servicesentralen til tross for en tidvis pressende situasjon med korona

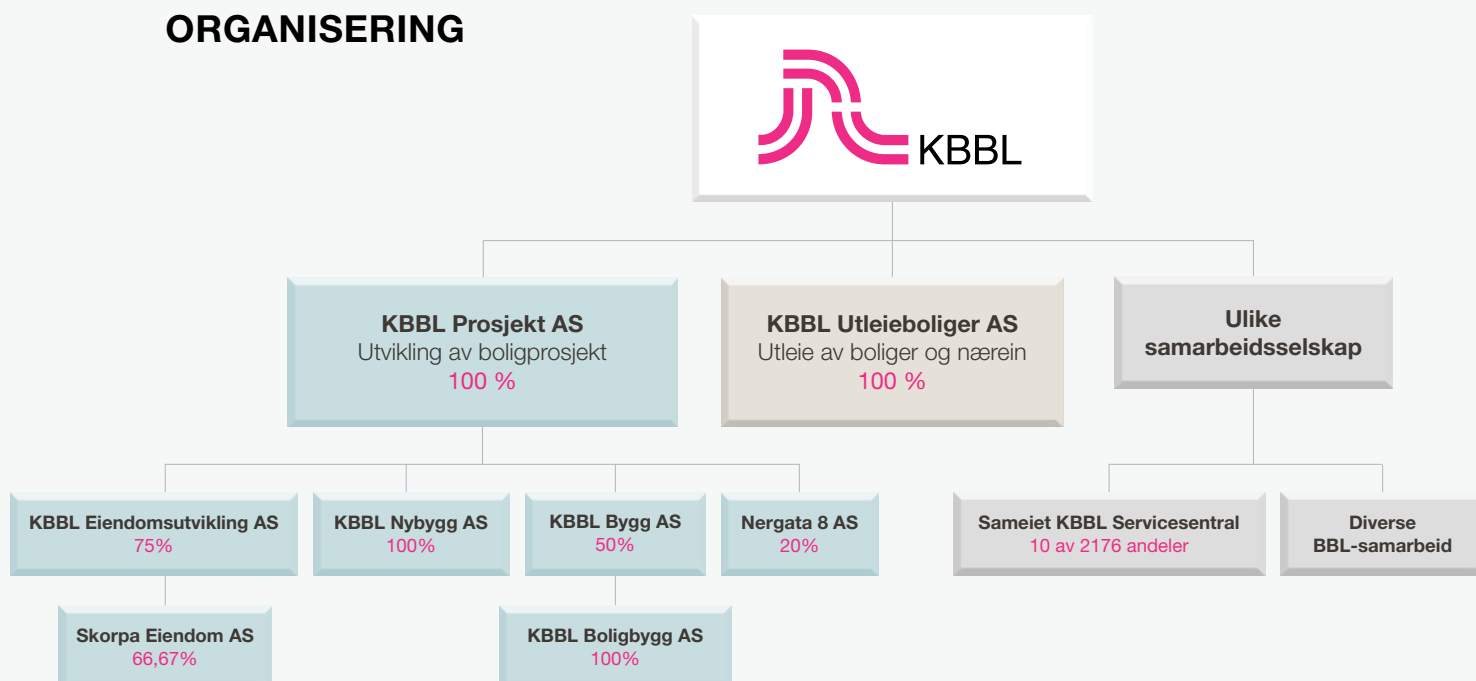
restriksjoner. Det ble ansatt ny driftsleder, som tiltrådte i oktober – i tillegg er det ansatt en ny servicemedarbeider, slik at det i dag er 5 ansatte i 100 % stilling. I tillegg har vikarer sørget for god hjelp i hektiske perioder.

Fokusområdet i servicesentralen er rene vaktmestertjenester, og brann-

verntiltak til boligselskapene med kontroll av slukkeutstyr og brannvarsling samt et økt fokus på tømreropdrag. Servicesentralen har bred kompetanse som vil tjene medlemmene i KBBL godt i årene fremover.

Det vises forøvrig til selskapets årsmelding.

ORGANISERING



FINANSIELL- OG MARKEDSRISIKO

Styret har fokus på KBBLs markedsrisiko innen ulike områder, spesielt i forhold til bygging og salg av nye boliger. Bygging skjer i datterselskap og tidspunkt for byggestart vurderes i de enkelte prosjekt ut i fra bl.a salgstakten/ markedet. Det er normalt med byggestart ved salg av ca 50% av boligene, men i større boligprosjekter

hvor det er tegnet fulltegningsforsikring kan byggestart skje ved lavere salgsgrad.

Likviditetssituasjonen i boligbyggelaget er tilfredsstillende og følges opp jevnlig. KBBL sine lån er sikret med pant i fast eiendom og har en flytende rente. Rente og kredittrisiko vurderes som lav.

REGNSKAP/ØKONOMI

	2021	2020	2019
Driftsinntekter	21 090 741	19 900 245	21 078 521
Driftsresultat	1 065 189	652 919	935 995
Årsresultat	578 953	479 798	-5 245 413
	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Balansesum	49 199 852	48 356 026	42 071 010
Egenkapital	29 572 077	28 922 052	28 388 254
Egenkapitalprosent	60,11%	59,81%	67,48%

Regnskapet for 2021 viser et driftsoverskudd på kr 1 065 189,-.

Inklusiv årsresultater i datterselskaper og selskaper hvor KBBL har eierandeler, blir overskuddet på kr. 578 953,-. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet. Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Årsresultat og disponering: Styret finner framlagte resultatregnskap og balanse med noter tilfredsstillende og foreslår at overskuddet blir overført til annen egenkapital med kr. 578 953,-.

Styremøter

Styret har avholdt 5 møter og behandlet i alt 26 protokollførte saker. Valgkomiteen har hatt 2 digitale møter.

Godtgjørelser

I henhold til generalforsamlingsvedtak av 28. juni 2021 ble godtgjørelsen til de tillitsvalgte fortsatt som følger:

Styreleders honorar: kr 96 800,-

Styremedlemmers honorar: kr 24 200,-

Møtegodtgjørelse pr. møte: kr 1 450,-

Styrets medlemmer utgjør også styret for datterselskapene KBBL Prosjekt AS og KBBL Utleieboliger AS og KBBL Eiendomsutvikling AS. For dette styrearbeidet får de halve av ovennevnte

honorar. Kostnader i forbindelse med godtgjørelser til tillitsvalgte ble i 2021 utgiftsført med kr 351 750,-.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styret og daglig leder i KBBL.

Arbeidsmiljø

Styret er av den oppfatning at arbeidsmiljøet i selskapet er godt, og de ansatte uttrykker at de trives på jobb. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2021. Samlet sykefravær utgjør 2,62 %, som er en nedgang fra i fjor.

Likestilling

Pr. 31.12.21 hadde bedriften 17 fast ansatte, hvorav 8 menn og 9 kvinner. Styret består av 4 menn og 3 kvinner.

Ytre miljø

Bedriften driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

Etiske retningslinjer

KBBL har fokus på gode rutiner og retningslinjer for etikk og forretningsskikk. Det foretas årlige vurderinger om at selskapets etiske retningslinjer og andre rutiner er hensiktsmessige og i bruk. Styret anser at organisasjonen har tilfredsstillende fokus på bl.a. korrupsjon og nærstående problematikk,

ANSATTE



8 + 9

STYRET



4 + 3

og mener å ha dekkende rutiner for å sikre seg mot uønskede hendelser.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Boligbyggelaget har ikke drevet med forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

SAMFUNNSENGASJEMENT



For KBBL er det viktig å være en samfunnsengasjert støttespiller og initiativtaker til positive tiltak i nærmiljøet, støtte sunn aktivitet for barn og unge - samt å være en pådriver for JA-kommunen Kristiansund. Idrett og kultur er arenaer vi både deltar i, støtter økonomisk og er positive ambassadører for. Vi forsøker å gjenspeile vår visjon;



«KBBL skal bidra til at Kristiansunds-regionen blir verdens beste bosted» gjennom både primæroppgavene boligbygging og -forvaltning – det å skape gode hjem og sikre variasjon i boligtilbudet, men også i vår rolle som aktiv i lokalsamfunnet.

KBBL har sponset idrett og kultur med om lag kr 450 000,- i 2021 – i tillegg har våre datterselskaper bidratt med sponsing.

JUBILEUMSÅRET 2021

KBBL fylte 75 år i 2021 – men med en pågående pandemi, ble det ikke rom for en slik markering vi hadde ønsket. Vi valgte å markere jubileet med å dele ut KBBLs Bomiljøpris på kr 75 000,-, samt å ta med ansatte på en tur til Frøya for faglig og sosialt samvær.

Formålet med Bomiljøprisen var å støtte prosjekter som gir en varig verdi for medlemmer og beboere, og som samtidig synliggjør KBBL som en posi-

tiv samfunnsaktør. Bomiljø handler om trivsel både der du bor, naboskapet og nærmiljøet ditt.

Å kunne bidra til bedre trivsel er noe vi i KBBL setter høyt, og ut ifra søknadene som kom inn, så vi at også boligselskapene ser verdien av et godt bomiljø for beboerne og nabolaget.

Boligselskapene ble oppfordret til å legge inn en søknad om støtte til tiltak, og

juryen skulle avgjøre om prisen skulle gis til en, eller fordeles på flere av søkerne.

Vi mottok i alt 21 søknader, og juryen valgte å fordele prisen på flere borettslag:

- Fløya terrasse
- Omagata
- Vestre Bydel 1
- Rensviktunet Bo- og habilitering
- Marcussundet

Se juryens begrunnelse på side 19.

BÆREKRAFT

Vi har i 2021 strukturert og satt fokus på vårt arbeid med bærekraft, bl.a gjennom å ha deltatt på et prosjekt arrangert av BDO og KBK; Action Now. Bærekraft er viktig, både i hverdagen vår, men også med tanke på forvaltning, vedlikehold, rehabilitering og bygging av boliger. Vi har valgt å lage egne overordnede mål for mennesker, økonomi og miljø/klima for å definere de viktigste prioriteringene innenfor bærekraft. Videre ligger en del av disse prioriteringene under hvert virksomhetsområde (boligforvaltning, regnskap, medlemstjenester, teknisk forvaltning og nye boliger).

Vi har valgt våre bærekraftsmål ut ifra vår visjon om å gjøre Kristiansund til verdens beste bosted. Vi har hatt nordmøringen, medlemmet, borettslaget og de ansatte i tankene når vi har formulert vår satsning innenfor de utvalgte bærekraftsmålene.

For å kunne bidra til en bærekraftig utvikling, og for å bedre kunne oppnå våre målsetninger innen bærekraft, har vi satt målet «Samarbeid for å nå målene» som et overordnet mål for vår bærekraftsstrategi.

Vi er i stor grad avhengig av samarbeid med andre i arbeidet med miljø og bærekraft; ansatte, styret og beboerne i våre boligselskap, leverandører, kommunene mm.

Vi vil i vårt daglige arbeid og i vår rådgivning til boligselskapene – samt ved utvikling av nye boligprosjekter – ha fokus på våre utvalgte bærekraftsmål og våre overordnede mål for virksomhetsområdene.

Arbeidet med bærekraft er i startgropa, og vi har målsetninger om å «bygge stein for stein» og tilegne oss nødvendig kompetanse for å nå våre langsiktige mål.

VÅRE UTVALGTE BÆREKRAFTSMÅL:



PLANER FREMOVER

Vi tar med oss alle positive endringer og erfaringer fra perioder med hjemmekontor og stengte dører i koronapandemien. Vi har tro på at hverdagen nærmer seg normalen, og har fått erfart at vi er tilpasningsdyktige – og at vi trives aller best med å få være på jobb.

Vi har vi brukt tiden godt med tanke på utvikling og planlegging av bl.a nye boligprosjekter. På Skorpa har vi lagt til rette for kontinuerlig utbygging i mange år fremover. Det er på felt 2 det nå er boliger for salg, mens infrastrukturen ferdigstilles frem til og med felt 4. På

felt 2 er det Skorpa Atrium borettslag som skal bygges, og utbyggingen av boliger i tun vil skje trinnvis. Vi har fokus på gode uterom, fellesområder og boligmix i utbyggingen av Skorpa for å skape attraktive og fremtidsrettede boligprosjekter.

Skorpa har i dag flotte og populære friområder, og 2/3 av øya er og skal fortsatt være, et friområde både for de som skal bo på Skorpa og byens befolkning.

I 2021 kom vi i gang med vår nysatsning på boligbygging, og antall ansatte håndverkere i KBBL Boligbygg AS er nå oppe i 13. Flere boliger er ferdigstilt og både boliger og fritidsboliger er under bygging. Byggingen har frem til nå vært på de tomter som KBBL Bygg AS besitter, men fremover vil også øvrige boligprosjekter kunne prioriteres. Selskapet vil fortsette satsningen, og har målsetninger om å bygge mange trygge og gode borettslagsboliger for medlemmene.

Vi har i 2021 styrket staben på teknisk avdeling, blant annet for å ha mer fokus på arbeidet med HMS og vedlikeholds-

planer. I tillegg til å være gode på prosjektoppfølgning, er vi opptatt av å utvikle gode systemer for drift og vedlikehold i boligselskapene, samt ha fokus på løsninger som bidrar til gode hjem og fellesarealer. Å gi råd til boligselskapene om fremtidsrettet vedlikehold og utvikling, slik at boligene kan brukes i generasjoner, er vårt overordnende mål for teknisk forvaltning og noe vi fokuserer på.

Våre målsetninger innen bærekraft dreier seg i stor grad om bolig og bomiljø. Vi vil ha fokus på å videreformidle til borettslagene det som kan være til deres nytte i drift og rehabilitering. Vi vil stadig være på søken etter mer bærekraftige måter å bygge boliger på.

Vi har tro på at KBBL også i årene fremover vil bidra til positive tiltak i våre boligselskaper og attraktive boligprosjekter i bybildet.

Styret vil til slutt benytte anledningen til å takke forbindelser, andelseiere, tillitsvalgte og de ansatte for et godt samarbeid i 2021.

Kristiansund, 9. mai 2022,
I styret for AL Kristiansund Boligbyggelag



Vidar Fagerheim
styreleder



Astrid Rønning
nestleder



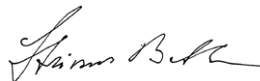
Bård Munkhaug
styremedlem



Cathrine Elde Husby
styremedlem



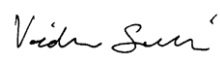
Stein Kristiansen
styremedlem



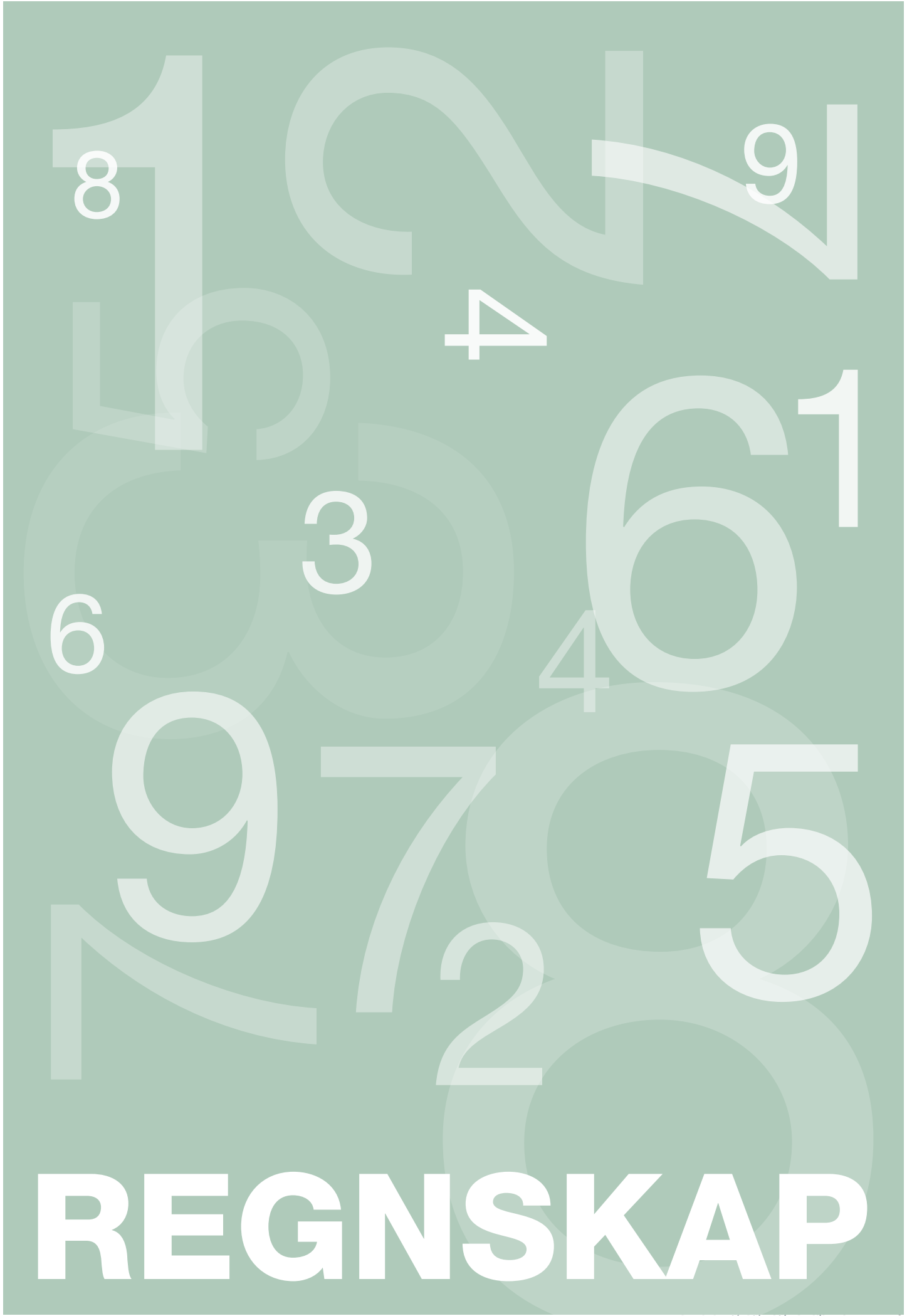
Steinar Betten
kommunens repr.



Heidi Sæther
ansattes repr.



Vidar Solli
adm. dir.



REGNSKAP

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTER	2021	2020
Driftsinntekter			
Forretningsførerhonorar		9 216 271	9 060 272
Andre inntekter forvaltning/teknisk		8 927 064	7 848 732
Meglerinntekter		0	52 801
Medlemsinntekt		1 228 820	1 256 180
Annen driftsinntekt		1 718 585	1 682 260
Sum driftsinntekter		21 090 741	19 900 245
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	15 073 237	13 973 070
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	447 181	507 175
Annen driftskostnad		4 505 134	4 767 082
Sum driftskostnader		20 025 552	19 247 326
Driftsresultat		1 065 189	652 919
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	3	155 620	67 329
Annen renteinntekt		48 327	108 464
Annen finansinntekt		48 333	9 667
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	25 000
Annen rentekostnad		117 609	152 495
Annen finanskostnad		349 999	0
Resultat av finansposter		-215 328	7 965
Ordinært res. før skattekostnad		849 861	660 885
Skattekostnad på ordinært resultat		270 908	181 414
Årsresultat		578 953	479 471
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		578 953	479 471
Sum overføringer		578 953	479 471



BALANSE

EIENDELER	NOTER	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	218 856	140 823
Sum immaterielle eiendeler		218 856	140 823
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	10 965 972	10 532 639
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	274 348	304 943
Sum varige driftsmidler		11 240 321	10 837 582
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	19 710 110	19 405 949
Lån til foretak i samme konsern	4	9 329 022	10 832 495
Investeringer i aksjer og andeler		1 339 601	1 339 601
Sum finansielle anleggsmidler		30 378 732	31 578 044
Sum anleggsmidler		41 837 909	42 556 449
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	5	4 414 909	3 219 555
Andre kortsiktige fordringer		915 891	1 099 822
Konsernfordringer	4	641 091	0
Sum fordringer		5 971 891	4 319 378
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 390 052	1 480 199
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		1 390 052	1 480 199
Sum omløpsmidler		7 361 943	5 799 576
Sum eiendeler		49 199 852	48 356 026
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Overkurs		3 230 000	3 230 000
Andelskapital		2 395 150	2 323 750
Sum innskutt egenkapital		5 625 150	5 553 750
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		17 456 167	15 750 233
Annen egenkapital		6 490 760	7 617 742
Sum opptjent egenkapital		23 946 927	23 367 974
Sum egenkapital		29 572 077	28 921 725
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 518 823	7 255 983
Sum annen langsiktig gjeld		7 518 823	7 255 983
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 487 103	4 364 558
Leverandørgjeld		1 288 520	2 009 460
Betalbar skatt		24 994	26 298
Skyldig offentlige avgifter		1 976 383	1 687 483
Kortsiktig konserngjeld	4	1 472 488	1 901 265
Annen kortsiktig gjeld		1 859 464	2 189 255
Sum kortsiktig gjeld		12 108 952	12 178 318
Sum gjeld		19 627 775	19 434 301
Sum egenkapital og gjeld		49 199 852	48 356 026

Kristiansund, den 31.12.2021 / 09.05.2022
Stein Kristiansen styremedlem
Steinar Magne Betten styremedlem

Vidar Fagerheim styreleder
Astrid Rønning nestleder
Heidi Sæther styremedlem (ansattes repr.)

Cathrine Elde Husby styremedlem
Bård Munkhaug styremedlem
Vidar Solli adm. dir.

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekrets-løpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet vurderes etter egenkapitalmetoden. Andel av resultat fra selskapene er ført opp som inntekt etter fradrag for avskrivninger for merverdi og goodwill der det er aktuelt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

NOTE 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

	2021	2020
Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	17	15

NOTE 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	14 949 974	6 929 568	21 879 542
Tilgang	774 003	75 917	849 920
Avgang	0	0	0
Oppskrivning pr. 31.12	3 230 000		3 230 000
Anskaffelseskost 31.12	18 953 977	7 005 485	25 959 462
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	7 988 004	6 731 137	14 719 141
Balanseført verdi 31.12	10 965 973	274 348	11 240 321
Årets avskrivninger	340 670	106 511	447 181
Herav avskrivning på oppskrivning	65 000		
Avskrivningssats	1-33	10-33	

NOTE 3 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap bokført etter EK-metoden

Selskapet kommer inn under reglene om små foretak i Regnskapslovens §1-6, og har unnlatt å utarbeide konsernregnskap i hht. Regnskapslovens §3-2, 3.ledd.

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
KBBL Prosjekt AS	Kristiansund	100 %	100 %
KBBL Utleieboliger AS	Kristiansund	100 %	100 %

Merverdianalyse:

	KBBL Prosjekt AS	KBBL Utleieboliger AS
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	1 000 000	105 400
Henførbart merverdi	0	0
Goodwill	0	0
Anskaffelseskost	1 000 000	105 400

Selskapene har vært under AL Kristiansund Boligbyggelag siden stiftelsen av selskapene. Det foreligger derfor ingen mer-/mindreverdi ved bruk av egenkapitalmetoden.

Beregning av bokført verdi pr 31.12

Datterselskapets navn:	KBBL Prosjekt AS	KBBL Utleieboliger AS
Inngående balanse 01.01	18 300 549	105 400
Årets resultatandel	155 620	0
Overf. til/fra selskapet (utbytte/konsb.)		0
Andre endringer i løpet av året	1 148 541	0
Utgående balanse 31.12	19 604 710	105 400

NOTE 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2021	2020
Langsiktige fordringer	9 329 022	10 832 495
Kundefordringer	4 793 139	2 573 790
Sum fordringer	14 122 161	13 406 285

Gjeld	2021	2020
Konsernbidrag	-1 472 488	-1 901 265
Sum gjeld	-1 472 488	-1 901 265

Det er ingen pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for foretak samme konsern.

NOTE 5 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld, pantsettelsel og garantiansvar

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	9 329 022	10 832 495
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	4 414 451	4 677 291

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 518 823	7 255 983
Sum	7 518 823	7 255 983

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	10 532 639	10 532 639
Driftsløsøre, inventar og utstyr	304 943	304 943
Sum	11 240 321	10 837 582

UTTALELSE OM REVISJONEN AV ÅRSREGNSKAPET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Kristiansund Boligbyggelag. Årsregnskapet består av: Balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for 2021, Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening: oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk 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 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansund, 01.06.2022
BDO AS

Toril Ulfesnes
statsautorisert revisor

Juryens begrunnelse for utdeling av KBBL Bomiljøpris

- **Fløya Terrasse borettslag** har sammen med de andre naboene gått sammen i nabolag «Fløya's venner», med det mål for øyet å ta vare på bomiljøet i området, styrke fellesskapet og «passe på» at Fløyaskogen holder seg fin for både mennesker, fugler og dyr. De arrangerer jevnlig dugnader og sosiale sammenkomster for å få dette til. KBBL ønsker gjennom Bomiljøprisen å bidra til at Fløya Terrasse Borettslag fortsatt kan opprettholde et godt bomiljø i sitt nabolag med å tildele kr 25.000,-.
- **Omagata Borettslag** ble oppført i 1955 og består av 12 leiligheter i 4-mannsboliger. For å bidra til at beboerne her kan få en felles møteplass, har juryen valgt å gi 25.000,- til formålet med å lage en ny platting – med gjerder/levegger, bord, benker, balpanne og beplantning. Bomiljøet vil ytterligere forsterkes ved at arbeidet gjøres på dugnad, slik at beboerne sammen bidrar til å skape en ny møteplass.
- **Vestre Bydel 1 Borettslag** var den aller første blokkbebyggelsen som KBBL oppførte. Borettslaget er bygd i særegen etterkrigsarkitektur som preger Kristiansunds indre sentrum i dag. Inngangspartiet til borettslaget ligger ut mot en travel sentrumsgate, og for å gjøre dette uteområdet finere har borettslaget søkt om midler til en benk og beplantning slik at forbipasserende og beboerne i borettslaget kan ta en kort hvil i ettermiddagssola. Juryen valgte å gi 10 000 til dette tiltaket.
- De fire beboerne på **Rensviktunet bo og habilitering** har hver sin leilighet, men liker å samles på verandaen for grilling og sosialt samvær på finværsdager. Balkongen ble møblert når borettslaget var nytt i 2004, og møblene har nå sett sine beste dager. For å bidra til et godt bomiljø og legge til rette for hyggelig samvær, valgte juryen å tildele borettslaget 5000,- til nye hagemøbler.
- **Marcussundet borettslag** består av 20 leiligheter på Nordlandet. Borettslaget har behov for å lage seg en ny uteplass etter at den gamle måtte flyttes pga strekking av strømkabler over til Innlandet. Den gamle uteplassen måtte da graves opp, og for å at NEAS skal kunne ta opp igjen disse fyllingene ved behov, måtte uteplassen flyttes. Juryen ønsker at KBBL skal bidra til at beboerne får en ny uteplass for å kunne samles, og gir derfor et bidrag på kr 10 000,- til bord og benker på uteplassen.



KBBL BOMILJØPRIS



BOLIGSELSKAP OG ANDRE SELSKAP

TILSLUTTET KBBL SOM FORRETNINGSFØRER

Allanengen Borettslag
Bendiksensgate 43–47 Borettslag
Bendixens gate 4 Borettslag
Bentnesveien Borettslag
Borettslaget Dalegata 54 BCD
Borettslaget «Det Knudtzonske Hus»
Borettslaget Måseveien 20
Borettslaget Sørsundveien 37
Boxaspenenga Borettslag
Brattøya Sjøstuer Borettslag
Breillisikten Borettslag
Bremsneshatten Borettslag
Byhagen Kristiansund Borettslag
Dahlbakken Borettslag
Dalegata 21 Borettslag
Dalegata 3–5 Borettslag
Dalegata 40 Borettslag
Dragatoppen Borettslag
Draget Borettslag
Fiskergata 14 Borettslag
Flintegata Borettslag
Fløya Terrasse Borettslag
Fredericiaveien Borettslag
Fredriciaveien 41 Borettslag
Furuveien Borettslag Røsand
Galeas/Skonnerthgate Borettslag
Ganger Rolfsgate Borettslag
Gomagata 29–35 Borettslag
Gomagata 30–34 Borettslag
Gomalandets Borettslag
Grendalsgata 1–5 Borettslag
Grendalsgata 24–34 Borettslag
Grendalsgata 6–22 Borettslag
Grenseveien Borettslag
Grindalsenga Borettslag
Grindhaugen Borettslag
H. Brinchmannsvei Borettslag
Hauggt. 22 Borettslag
Havbrisen Borettslag
Havgapet Borettslag
Havsikten Borettslag
Hegerberget 16–34 Borettslag
Hegerberget 2–8 Borettslag
Horisonten Borettslag
Härnösandveien Borettslag
Innlandet Brygge Borettslag
Innlandets Borettslag

Ivar Aasensgate 15 Borettslag
Jørihaugen Borettslag
Jørihaugen Terrasse Borettslag
Jøritunet Borettslag
Karihola Borettslag
Karitunet Borettslag
Kariveien Borettslag
Karo 1 Borettslag
Kirkelandet Borettslag
Kjørsetorget Borettslag
Knudtzondalen Borettslag
Kokkolaveien Borettslag
Kroghkaia Borettslag
Kvennberggata 31–39 Borettslag
Kvennberggata 43–47 Borettslag
Liabø Borettslag
Liatun Borettslag
Lille Skaugum Borettslag
Lofotgata 5 Borettslag
Lyhsalmenningen Borettslag
Lyhsalmenningen II Borettslag
Lyhsenga 2 Borettslag
Makrellsvingen Borettslag
Marcussundet Borettslag
Marstrandsgata 17 Borettslag
Marstrandsgata 19 Borettslag
Midtbyen Hage Borettslag
Milnveien 1 Borettslag
Myra Borettslag
Nedre Enggate 13 Borettslag
Nergata 8 Borettslag
Norddalsveien Borettslag
Nordlandet Borettslag
Nordvesten Terrasse Borettslag
Norfinn Bo & Ro Borettslag
Ole Jullumsgate Borettslag
Omagata Borettslag
Ormtunga Borettslag
Parken Borettslag
Rensvik Borettslag
Rensviktunet Borettslag
Roligheten 2 Borettslag
Roligheten Borettslag
Røsandåsen Borettslag
Rådhusplassen Borettslag
Rådhusstunet Borettslag
Sameiet Freiveien 79

Sameiet Langveien 36
Sameiet Langveien 72
Sameiet Storgata 18
Skjærva Borettslag
Skolegata 12 Borettslag
Skonnert/Schjetnansgate Borettslag
Solsvingen Borettslag
Stavnesveien Borettslag
Stiftelsen Frei Trygdeboliger
Stiftelsen Omsundet Trygdeboliger
Storbakken Borettslag
Storenggata 1–6 Borettslag
Storgata 89–95 Borettslag
Storskarven Borettslag
Storskarven 65 Borettslag
Strykjernet Borettslag
Talgøenga Lag 1 Borettslag
Talgøenga Lag 2 Borettslag
Talgøenga Lag 3 Borettslag
Talgøenga Lag 4 Borettslag
Talgøenga Lag 5 Borettslag
Teistholmveien Borettslag
Terrasseveien velforening
Tors vei Borettslag
Undervisningspersonalets Borettslag
Valen-Borettslag
Vestre Bydel I Borettslag
Vestre Bydel II Borettslag
Wesselgate 10 Borettslag
Ørnvika Borettslag

AL Kristiansund Boligbyggelag
Sameiet KBBL Servicesentral
Fager Holding AS
Faktisk AS
Folkets Hus Kristiansund SA
KBBL Bygg AS
KBBL Mino AS
KBBL Prosjekt AS
KBBL Boligbygg AS
KBBL Eiendomsutvikling AS
KBBL Utleieboliger AS
Nergata 8 AS
Nordic Light Events AS
Polykrom AS
Skorpa Eiendom AS