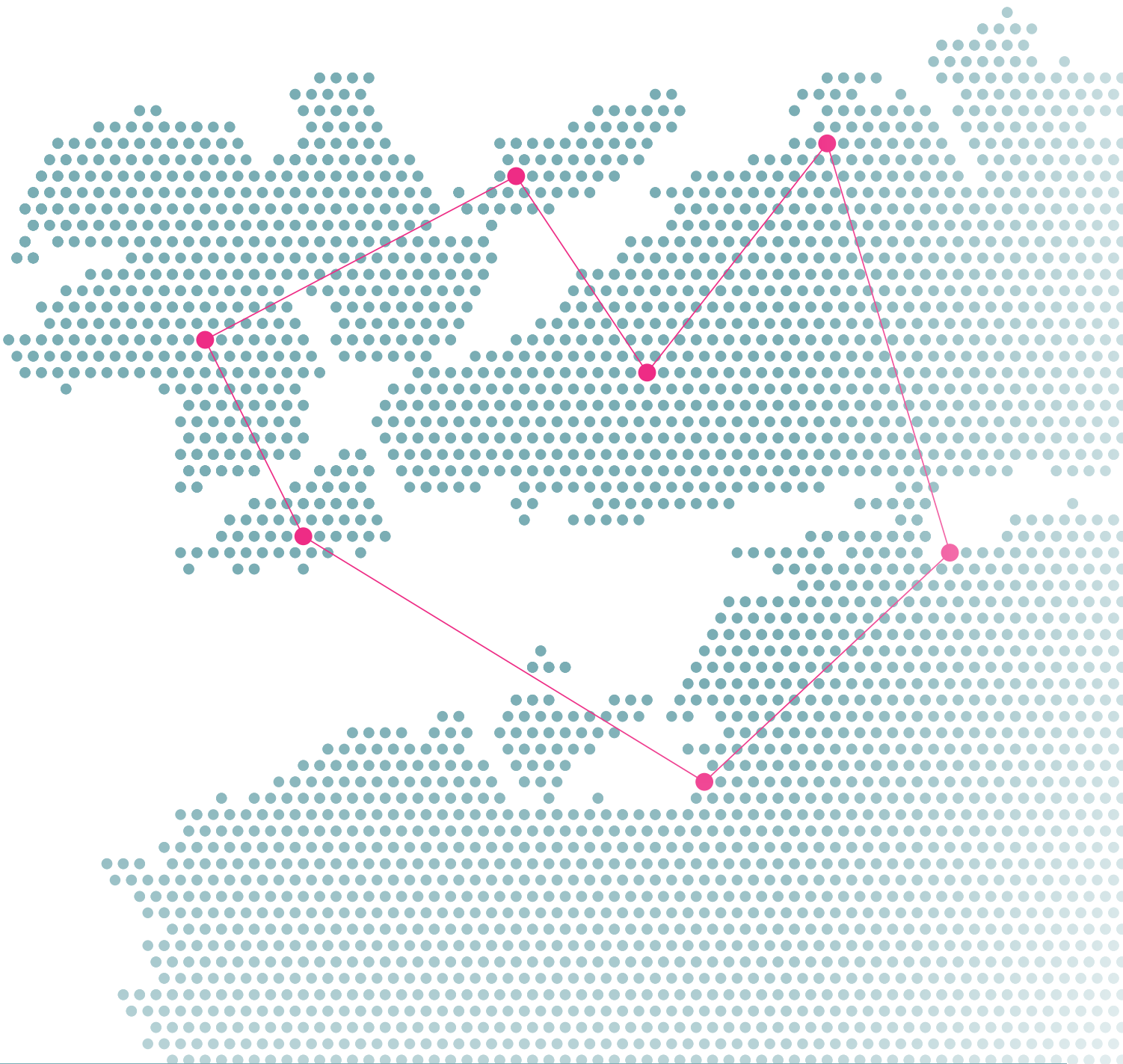




AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG

2025

ÅRSMELDING OG REGNSKAP



– med hjerte  
for **by'n oss**

# INNHOOLD

<b>Styrets beretning 2025</b>	<b>4</b>
Om KBBL	4
Tillitsvalgte	4
Administrasjon	5
2025 kort oppsummert	6
Virksomhetsområdene	7
Organisering	13
Finansiell- og markedsrisiko	13
Regnskap/økonomi	14
Samfunnsengasjement	15
Markedskommunikasjon	18
Planer fremover	20
Resultatregnskap	24
Balanse	25
Noter til regnskapet	26
Revisors beretning	27
KBBL som forretningsfører	28



## ÅRSMELDING OG REGNSKAP 2025

Forsidebilde: Per Kvalvik

Bilder: KBBL

Design: EKH Grafisk

Papir: Edixion

# DAGSORDEN GENERALFORSAMLING

**Sted: Se innkalling**

**Dato: Mandag 8. juni 2026**

**Tid: kl. 18.00**

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSMELDING 2025

### 3. ÅRSREGNSKAP 2025

- Resultatregnskap 2025
- Balanse 2025
- Revisors beretning
- Disponering av årsresultat

## 4. VEDTEKTSENDRING, §2-1 Andeler og andelseiere, punkt 7

## 5. VALG

- Valg av tillitsvalgte til styret
- Valg av valgkomitè

## 6. GODTGJØRELSE TIL:

- Styrets leder og styrets medlemmer
- Valgkomiteen
- Revisor

AL Kristiansund Boligbyggelag  
Styret

# STYRETS BERETNING 2025

## OM KBBL

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

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

## TILLITSVALGTE 2025/2026

### STYRET

#### Medlemmer

Odd Tore Finnøy, styreleder  
Annicken Hjellev\*  
Rolf Kåre Sæther  
Camilla Solbakken\*  
Øyvind Taknæs  
Heidi Sæther (ansattes representant)  
Arne Grødahl (kommunens repr.)

#### Varamedlemmer

Geir Morten Karlsen\*, møter fast i styret  
Siri Aarland\*  
Hege Beate Staurnes\*  
Kåre Egil Sætherbø\*  
Lill Marita Stensby (ansattes repr.)  
Stig Anders Ohrvik (kommunens repr.)

### VALGKOMITÉEN

#### Medlemmer

Ragnhild Fausa\*  
Marthe Boksasp\*  
Øisten Olsen\*  
Britt Stokke\*  
Tor Henrik Eide (styrets repr.)

#### Varamedlemmer

Anders Marthinussen\*  
Camilla Gaupseth\*

*De som er markert med stjerne, er på valg i 2026 på generalforsamlingen.*

### VÅR VISJON

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

## ADMINISTRASJON PR. 1. MAI 2026

### LEDELSE, STAB OG UTVIKLING

Vidar Solli, adm. dir.

Heidi Sæther

### TEKNISKE TJENESTER

Johan H. Grønvik, teknisk sjef

Pål Sæther

Elias G. Strøm-Blakstad

Wawrek Podraza

Ingvar Aaheim

### REGNSKAP, FORVALTNING OG MEDLEM

Inger Øksenvåg, leder regnskap og forvaltning

Brynjar Jacobsen

Iren Gimnes

Anita Larsen

Randi Kvisvik Hansen

Camilla Larsen Thomassen

Lill-Marita Stensby

Aina Therese Bjøringsøy



## 2025 KORT OPPSUMMERT

Vi utfører nå forretningsførsel for 2305 enheter fordelt på 128 boligselskap (borettslag, sameier og stiftelse). Vi har flere forespørsler fra boligselskap som ønsker oss som forretningsfører og har i 2025 inngått en ny avtale.

Medlemstallet har økt og ved årsskiftet hadde KBBL 4 989 medlemmer – som alle har forkjøpsrett og andre gode medlemsfordeler. Målet om å oppnå 5000 medlemmer i løpet av jubileumsåret 2026 ble oppnådd i april.

Forkjøpsretten er for de aller fleste den viktigste medlemsfordelen – og vi er veldig glade for å se at flere og flere ønsker å benytte seg av sin forkjøpsrett. I 2025 ble 1 av 5 boliger i borettslag tatt på forkjøp. Den høye andelen som benytter sin forkjøpsrett, henger nok sammen med at det er færre boliger for salg enn tidligere og da flere som konkurrerer om den samme boligen. Forkjøpsretten utlyses på våre hjemmesider og på appen, enten før eller etter at boligen er solgt. De fleste prøver forkjøpsretten før boligen er solgt.

Nyboligmarkedet er preget av økte byggekostnader, usikker renteutvikling og lav etterspørsel, særlig i vår region, noe som gjør det krevende å igangsette nye boligprosjekter. Salgsstart – og byggestart – utsettes gjentatte ganger, da prosjektene ikke kommer i gang før man har en salgsgrad på rundt 50%. Sterk kostnadsvekst i byggenæringen de siste årene har ført til at prisen på nye boliger blir høy, og prisforskjellen mellom nye og brukte boliger ser ut til å ha økt. Da nye boliger er blitt veldig dyre har etterspørselen dreiet i retning bruktboligmarkedet.

Vi ser at vi i vår region ikke klarer å oppnå salgspriser som treffer betalingsvilligheten til kjøperne og samtidig dekke kostnadene med å bygge. Derfor har vi utsatt salgsstart på flere boligprosjekter – og vil fortløpende vurdere sammen med meglerne når salgsstart bør skje. Vi er i gang med å regulere et område i enden av Stavneseveien på Kirklandet, og har flere salgsklare prosjekter, så når markedet er «på plass» igjen skal vi ha mye spennende å tilby.

Førstehjemindeksen viser andelen av omsatte boliger en typisk førstehjemkjøper ville ha råd til i sin region. Indeksen for Kristiansund for 2025 viser at en typisk singel førstehjemkjøper har råd til å kjøpe 59,1% av boligene som var omsatt i Kristiansund. Dette tallet er svært høyt i forhold til andre byer – kun 4 kommuner i undersøkelsen har høyere andel. Tallet indikerer at bruktboligprisene er lave (i forhold til andre byer) – og prisforskjellen mellom nye og brukte boliger er stor.

I påvente av et normalt fungerende ny-boligmarked på «hjemmebane», har vi et samarbeid med Sunndal boligbyggelag, Møre og Romsdal boligbyggelag og Mino AS hvor vi tilbyr omsorgsboliger til andre kommuner. Eldrebølgen har vært «varslet» i lengre tid, og mange kommuner har stor mangel på boliger tilrettelagt for at eldre kan bo hjemme lengre. Omsorgsboliger organisert som borettslag er attraktivt for mange kommuner – og den kompetansen vi har opparbeidet oss er etterspurt. Vi har tro på at vi gjennom dette samarbeidet kan bidra med boliger til mange eldre mennesker.

### MEDLEMMER



4989

Vi er kommet godt i gang med å tilby tekniske tjenester til boligselskap tilknyttet Sunnbo i henhold til rammeavtale vi inngikk i desember 2024. Vi har bistått flere boligselskap med både mindre og større prosjekter i 2025 – mens ytterligere er under planlegging. 3 boligselskap har inngått avtale om vedlikeholdsplan så langt. Samarbeidet er svært positivt – og etterlengtet av Sunnbo sine boligselskap – og vi ser frem til å bygge videre på dette i årene som kommer.

I 2026 er det 80 år siden KBBL ble stiftet – og vi vil markere jubileet på forskjellige måter. Vi har innledet jubileumsåret med en åpen dag i skøytehallen. Dette ble en utrolig vellykket dag; mange barn og voksne

hadde funnet frem skøytene, og tilbakemeldingene var udelt positive.

Ved tidligere jubileum har det blitt utgitt trykksaker med historien om KBBL – disse har vi nå lagt ut på vår hjemmeside; kbbl/om oss/historie. Her kan du lese det som ble utgitt både fra 10, 25, 40 og 50 års jubileene. I år har vi valgt å fortelle historien digitalt – og på en litt annen måte. Flere av de ansatte skriver artikler som vi publiserer på vår hjemmeside, hvor de har et skråblikk på historien. Da forteller vi på ingen måte hele historien, men leter i arkivet og finner frem deler av historien som vi presenterer. Artikkene er også delt via våre sosiale medier – med mange hyggelige tilbakemeldinger – som tyder på at dette er interessant lesestoff.

## VIRKSOMHETSOMRÅDENE

### MEDLEMMER OG MEDLEMSKAP

Den viktigste fordelen med et medlemskap i KBBL er for mange forkjøpsretten. Forkjøpsretten gjør at du går foran andre i konkurransen om nye eller brukte boliger. Vi ser at stadig flere av medlemmene våre benytter seg av forkjøpsretten sin – og i 2025 ble 1 av 5 boliger i borettslag tatt på forkjøp. Er flere medlemmer interessert i samme bolig, går boligen til den med lengst ansiennitet. Derfor er det lurt å melde seg inn tidlig – og her er juniormedlemskap et flott tilbud – les mer om det på våre hjemmesider. Oversikt over boliger man kan bruke forkjøpsretten sin på, finner man både på kbbl.no og i appen. Det kan være lurt å lagre et søk på dine preferanser for å få varsel om nye, aktuelle boliger som utlyses på forkjøp. Når boligene annonseres på finn.no er forkjøpsfristen ofte gått ut.

Et medlemskap kan overføres til andre i familien – og ved første gangs overføring følger ansienniteten med. På denne måten kan andre i familien din dra nytte av medlemskapet dersom du ikke har behov for det selv eller bor i borettslag (da må du ha medlemskapet ditt). Denne situasjonen oppstår ofte ved dødsfall, og da kan andre i familien søke om å få overført medlemskapet. En overførsel av medlemskapet kan bidra til at dine barn eller barnebarn får et bedre utgangspunkt når de skal kjøpe bolig. Dette kan du lese om i den hyggelige historien; «Smart med forkjøpsrett!» på våre hjemmesider. Camilla, som fikk overført medlemskapet fra sin far, fikk 13 års lengre ansiennitet og kapret sin drømmebolig på Draget. Informasjon om hvem medlemskapet kan overføres til og søknad om overførsel av medlemskap, finner du på våre hjemmesider.

### FORVALTEDE BOENHETER



2305

### BORETTSLAG/ BOLIGSELSKAPER



128



Som medlem i KBBL har man rett til å bruke sin ansiennitet i flere byer i Norge gjennom ordningen Felles forkjøpsrett. 20 lag over hele landet er pr i dag med på dette samarbeidet og på våre hjemmesider finner du mer informasjon om hvilke byer dette gjelder og hvordan man benytter seg av denne.

Det er mange gode lokale og sentrale medlemsavtaler tilgjengelig for KBBLs medlemmer. I 2025 ble utvalget utvidet med Romuld & Sønner AS, Hurtigruta Carglass, Lyreco og Interflora. Oversikt over alle medlemsfordeler – både nasjonale og lokale – finnes på våre hjemmesider og i vår app.

På våre hjemmesider [www.kbbl.no](http://www.kbbl.no), på Facebook og Instagram, forsøker vi å formidle saker som er interessante for våre boligselskaper og for enkeltmedlemmer. Medlemsfordelene blir også jevnlig profilert gjennom disse kanalene.

I 2025 fikk vi 257 nye medlemmer – 45 av disse var juniormedlemmer. Etter normalt frafall av medlemmer, var medlemstallet økt til 4 989 ved utgangen av året, hvorav 264 juniormedlemmer. Målsetningen om å «runde» 5000 medlemmer i jubileumsåret 2026 ble oppnådd i april.

## REGNSKAP OG BOLIGFORVALTNING

KBBL utførte forretningsførsel for 2 305 boligenheter, av disse var 296 i frittstående borettslag og 130 i boligsameier/stiftelser. I tillegg til forvaltning og regnskap til boligselskap utføres også regnskapstjenester for 8 aksjeselskap og 1 sameie, samt sekretær- og regnskapstjenester for datterselskapene og KBBLs eget regnskap.

KBBL er et regnskapsforetak og er medlem i bransjeforeningen Regnskap Norge, som bla gjennomfører kvalitetskontroll av sine medlemmer hvert sjuende år, på vegne av Finanstilsynet. Siste kontrollen ble gjennomført høsten 2024. Dette er en omfattende kontroll som skal etterse at det drives forsvarlig og at regnskapsføringen utføres i samsvar med lov og god regnskapsførerskikk. Fokusområdene i kontrollen var risikostyring og internkontroll, system for kvalitetsstyring og etterlevelse av anti- hvitvaskingsregelverk.

Våre forvaltningstjenester er organisert slik at alle boligselskaper har sin dedikerte rådgiver, som skal kjenne godt til boligselskapenes aktiviteter og behov innen finansiering, vedlikehold, regnskap osv. Kunderådgiverne er styrenes fremste støttespiller og har gjennom året flere «treffpunkt» med styreleder og styret. Boligselskapets kunderådgiver bistår bl.a. med å utarbeide forslag til budsjett, deltar på generalforsamling i borettslaget og står for opplæring av tillitsvalgte gjennom å arrangere kurs. Det utarbeides et års hjul som et verktøy for styrene i boligselskapene, slik at alle formaliteter blir husket gjennom styreåret. Det nettbaserte verktøyet «Styreportalen» letter arbeidet for de tillitsvalgte i boligselskapene, og er tatt i bruk av alle våre boligselskap.

Det er avholdt flere kurs gjennom året. Det ble avholdt tre fysiske kurs i KBBL sine lokaler. I februar så ble det holdt kurs om gjennomføring av årsmøter, generalforsamling og gjennomgang av årsregnskap. I mai ble det avholdt kurs for nye tillitsvalgte og i september var det kurs om temaet budsjettmodulen i styreportalen og vedlikeholdsplanlegging. Tillitsvalgte får også tilbud om å delta på digitale kurs gjennom NBBL. I tillegg har vi den digitale kurs- og opplæringsplattformen KBBL Akademiet, hvor ansatte, tillitsvalgte og beboere i boligselskap, kan logge seg inn via Min Side og Styreportalen og velge mellom mange aktuelle temakurs.

### TEKNISKE TJENESTER

2025 har vært et år med høy aktivitet på avdelingen, der vi særlig har hatt fokus på å styrke boligselskapene sitt HMS-arbeid. Boligselskapene er forpliktet til å ivareta helse-, miljø og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. HMS arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser, og det er styret som har ansvaret for at dette følges opp. Vi har bistått styrene i flere boligselskap med systematisk oppfølging av HMS-arbeidet med bl.a. brannsikkerhet, internkontroll og praktiske tiltak for å sikre trygge og veldrevne bomiljø.

I løpet av 2025 har vi etablert og oppdatert en rekke VLP-planer (vedlikeholdsplaner) for boligselskapene. Styret står ansvarlig for at det utføres forsvarlig vedlikehold av bygningsmassen. KBBL VLP – sammen med vår byggtekniske kompetanse - hjelper styrene med å ivareta dette ansvaret på en oversiktlig og enkel måte. VLP-planen gjør styret bedre i stand til å planlegge vedlikehold av sin bygningsmasse – noe som gir

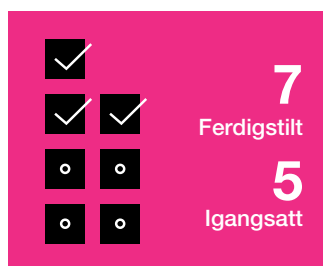
økt økonomisk forutsigbarhet og bedre prioritering av nødvendige tiltak for boligselskapene. Med KBBL VLP får boligselskapene også premiereduksjon på sin bygningsforsikring hos IF. Tilbakemeldingene på de digitale systemene for HMS og VLP har vært svært gode; de gjør arbeidet enklere for styret, gir god forutsigbarhet for økonomi og gir trygghet for at styret opprettholder lovkravene.



Ved utgangen av 2025 har 50 boligselskap inngått avtale med oss om digital vedlikeholdsplan (KBBL VLP) og 87 om digitalt HMS system (KBBL-HMS). Flere tilbud ligger til behandling hos styrene i boligselskapene, så vi har målsetning om at flere avtaler inngås i 2026.

Vi har også bistått flere boligselskaper med energikartlegging av bygningsmassen. Arbeidet har omfattet vurdering av energitilstanden og utarbeidelse av konkrete forslag til tiltak som kan redusere energibruk. Kartleggingen

## REHABILITERINGER/ OPPGRADERINGER



legger et viktig grunnlag for fremtidige beslutninger og gir boligselskapene bedre muligheter til å søke relevante støtteordninger.

Til tross for lite nybygging i vårt område, har vi hatt «hendene fulle» med å bistå boligselskapene i planlegging og gjennomføring av rehabiliteringer og andre tekniske prosjekter. Avdelingen har levert både prosjektering, prosjektledelse og teknisk rådgivning, og flere større prosjekter er godt i gang.

Det siste året har vi stiftet bekjentskap med flere lokale entreprenører. Dette har styrket gjennomføringsevnen vår og gitt oss et bredere nettverk av samarbeidspartnere som kan levere gode og pålitelige tjenester til boligselskapene fremover.

### Rehabiliteringer/oppgraderinger ferdigstilt i 2025

- Allanengen borettslag
- Hærnøsandveien borettslag
- Storenggata 1-6 borettslag
- Marstrandsgate 17 borettslag
- Karo 1 borettslag
- Måseveien 20 borettslag
- Grendalsgate 6-22 borettslag

### I 2025 har avdelingen jobbet med flere prosjekt for boligselskapene som vil komme til utførelse i 2026

– her kan nevnes:

- Boxaspenenga borettslag
- H. Brinchmannsvei borettslag
- Talgøenga lag 1 borettslag
- Sameiet Freiveien 79
- Kroghkaia borettslag

Vi har en avtale med Sunndal Boligbyggelag (Sunnbo) om levering av tekniske tjenester til boligselskap tilknyttet Sunnbo. Våre tjenester har blitt godt mottatt hos Sunnbo sine boligselskap – og vi har bistått med både større

prosjekter, HMS-arbeid, vedlikeholdsplaner og andre tiltak. Samarbeidet har vært svært positivt, og vi ser frem til å bygge videre på dette i årene som kommer.

### Hos Sunnbo sine lag, har vi ferdigstilt en rehabilitering/oppgradering i Nye Villabyen Borettslag. Videre har vi jobbet med prosjekter som kommer til utførelse i 2026 for følgende boligselskap:

- Hovsveien borettslag
- Sjølseng borettslag
- Stiftelsen Villabyøran Ungdomsboliger

Avdelingen har god kompetanse, gode samarbeidspartnere og flere spennende oppdrag på kalenderen. Vi vil fortsette å prioritere kvalitet, trygghet og profesjonell bistand for boligselskapene.

## BOLIGBYGGING

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

Nyboligmarkedet i Norge har de siste årene vært preget av store svingninger og et markant fall i boligbyggingen. Høye byggekostnader, økt prisforskjell mellom nye og brukte boliger og usikkerhet knyttet til renteutviklingen har gjort markedet krevende for både utbyggere og kjøpere. Etter at boligbyggingen falt på sitt laveste nivå på 30 år i 2023, har bedringen vært beskjeden. Mens bruktboligmarkedet setter omsetningsrekorder, går boligbyggingen nasjonalt fortsatt nærmest for halv maskin – noe som også preger boligmarkedet inn i 2026. Forhåpentligvis vil medvinden i bruktboligmarkedet gi sårt etterlengtet drahjelp til markedet for nye boliger slik at man oppnår en bedre balanse mellom brukt- og nypriser.

Det er store regionale forskjeller i nyboligmarkedet – og vår region kommer dårlig ut. Det svakeste salget i Midt Norge, er ifølge ECON Nye boliger, i Kristiansundsregionen, hvor det ikke er registrert noen salg i siste kvartal. For året under ett, er det i Kristiansundsregionen registrert 13 salg (i Molde-regionen er tallet 69). I gjennomsnitt koster ny-boligene i Midt-Norge 72 400 pr kvm. Prisen er høyest i Trondheim, med 83 200 pr kvm – og Kristiansund ligger lavest med 49 900 pr kvm (i Molde var kvm-prisen 61 900). Byggekostnaden er like høy uansett hvor prosjektet gjennomføres, så når markedet lokalt ikke er villig til å betale priser som dekker disse kostnadene, blir det svært krevende å få realisert nye boligprosjekter.

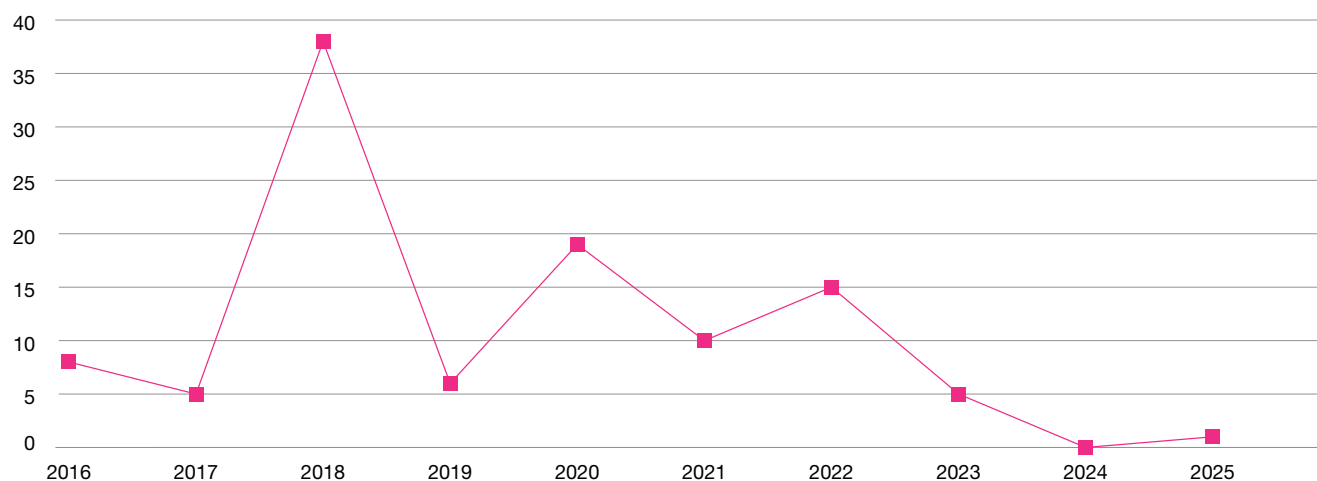
Antall ferdigstilte boliger i Kristiansund har vært fallende de siste årene. Etter et toppnivå rundt 2020 har boligbyggingen avtatt betydelig, og tall for 2024 viser et historisk lavt nivå. Utviklingen er i tråd med nasjonale trender og reflekterer et mer krevende boligmarked med høyere kostnader og redusert utbyggingsaktivitet. I 2020 ble det ferdigstilt nær 190 boliger, mens nivået i årene etter har gått betydelig ned. I 2023 ble det ferdigstilt om lag 80 boliger og tall for 2024 viser et ytter-

ligere fall til rundt 50 boliger. Tall for ferdigstilte boliger i Kristiansund i 2025 er foreløpig ikke tilgjengelig. Foreløpige nasjonale tall fra Statistisk sentralbyrå indikerer at boligbyggingen også i 2025 har ligget på et historisk lavt nivå. Utviklingen i Kristiansund ventes å følge de samme hovedtrekkene.

Førstehjemindeksen for Kristiansund viser at en typisk singel førstehjemkjøper har råd til 59,1% av boligene i Kristiansund. Boligbudsjettet er i underkant av 2,9 mill. I Molde har en førstehjemkjøper råd til 40,3% av boligene, i Trondheim 20,8% og 3,5% i Oslo. Kristiansund fremstår som et av landets mest tilgjengelige bruktboligmarkeder, noe som tydeliggjør det store prisgapet opp til nye boliger.

Vi solgte 1 ny bolig i 2025 (i Stella Maris borettslag), men hadde ikke byggestart på noen nye prosjekter. Grafen under viser antall salg av nye boliger de siste 10 årene for våre datterselskaper. Kombinasjonen økte byggekostnader, et svakt nyboligmarked i regionen og lav betalingsvilje har gjort det stadig vanskeligere å realisere nye prosjekter. De senere årene har dette resultert i svært få salgsutløsende forhåndskjøp og nærmest full stopp i nyboligsalget.

### Antall salg



Over tid kan lav boligbygging føre til ubalanse i tilbudet, med begrensede valgmuligheter for boligsøkende, lavere mobilitet i boligmarkedet og økt press på eksisterende boligmasse. For oss er det derfor viktig å arbeide langsiktig med tomtereserver, prosjektutvikling og samarbeid med kommune og andre aktører, slik at vi står best mulig rustet når markedsforholdene igjen bedres.

Vi har for tiden ingen prosjekter under bygging, men har flere salgsklare prosjekter hvor vi avventer nyboligmarkedet. Dette gjelder f.eks.; to 6-mannsboliger på Innlandet, trinn 2 på Port Arthur (Innlandet), leiligheter på Bremsnes – i tillegg kommer et par prosjekter på Kirklandet, hvorav et er under regulering.

For å redusere den økonomiske risikoen i forbindelse med bygging av boliger i et utfordrende nyboligmarked, har vi i stor grad jobbet for å få opsjonsavtaler og samarbeid med andre. Et godt eksempel på dette, er det samarbeidet vi har med Sunndal Boligbyggelag (Sunnbo), Møre og Romsdal Boligbyggelag (MOBO) og Mino AS om å tilby omsorgsboligprosjekter til kommuner. Vi er i dialog med flere kommuner som kan være aktuelle for bygging av omsorgsboliger. Vi har opparbeidet oss mye kunnskap – og har holdt innlegg på flere kurs og konferanser om temaet. Vi vil også tilby Kristiansund kommune nye omsorgsboliger når dette utlyses.



Stella Maris borettslag

#### VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester tilbys gjennom eget selskap: Sameiet KBBL Servicesentral. Det er 4 ansatte i 100% stilling i Servicesentralen - i tillegg har de fått god hjelp fra vikarer gjennom året.

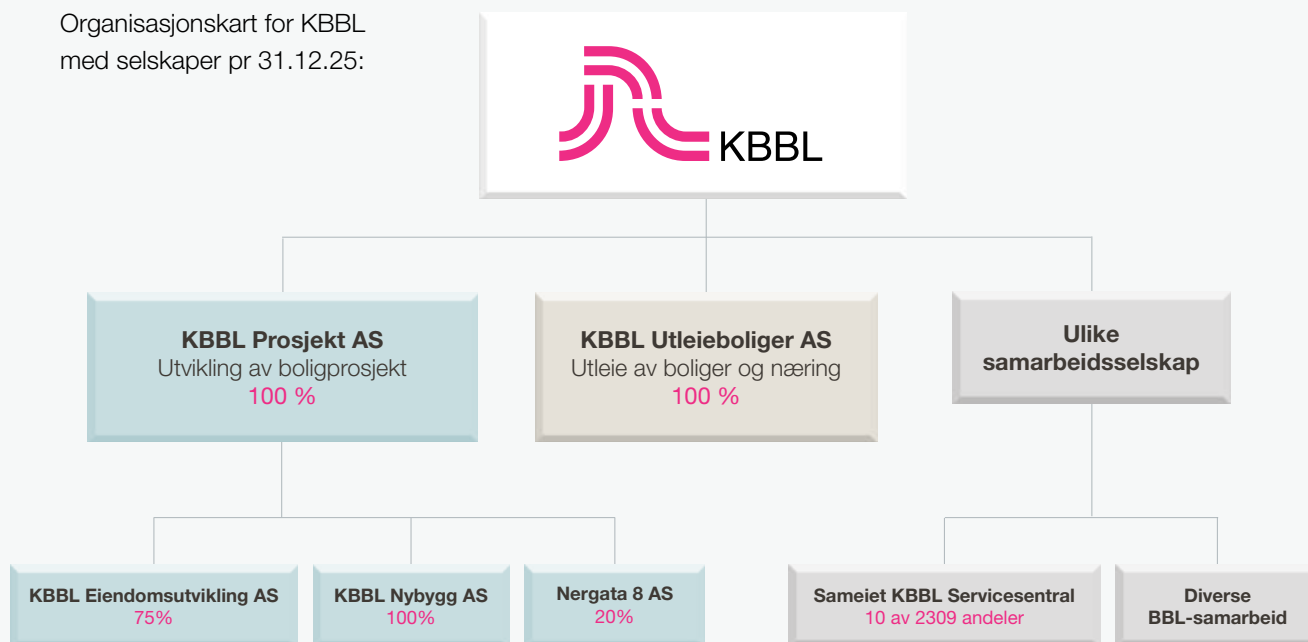
Servicesentralen har en jevn arbeidsflyt og fokusområdet er rene vaktmestertjenester og brannverntiltak til boligselskapene med kontroll av slokkeutstyr og brannvarsling. Det ble innleid bistand til deler av arbeidet med brannverntiltak på grunn av bemanningssituasjonen i 2025.

Vi har bygget en bred kompetanse i Servicesentralen som vil tjene boligselskapene og medlemmene i KBBL godt i årene framover.

Det vises for øvrig til selskapets årsmelding.

## ORGANISERING

Organisasjonskart for KBBL med selskaper pr 31.12.25:



## FINANSIELL- OG MARKEDSRISIKO

Styret har fokus på KBBLs markedsrisiko innen ulike områder, spesielt i forhold til bygging og salg av nye boliger. KBBL har tidligere fått gode bidrag til økonomien fra boligbyggingen i datterselskapene, men de siste årene har nyboligmarkedet vært ekstremt krevende. Markedet har frem til nå forventet flere rentenedsettelse, men de siste signaler tyder på en risiko for en renteøkning. Vi søker å begrense risikoen gjennom at vi foretar få investeringer i eiendom og heller søker å inngå opsjons- og samarbeidsavtaler for å kunne tilby nye boliger til medlemmene.

Bygging skjer i datterselskap og tidspunkt for byggestart vurderes i de enkelte prosjekt ut ifra 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.

Likviditetssituasjonen i utbyggingselskapene har vært anstrengt, men det er inngått avtale med bank som sikrer stabil likviditet ut 2028. Våre prosjekter er sentrumsnære hvor målgruppen i hovedsak er seniorer. I et område med lav befolkningsvekst, er det ikke forventning om et høyt nyboligsalg, men det er mangel på tilrettelagte aldersvennlige boliger.

## ANSATTE



7 + 8

## STYRET



4 + 3

## REGNSKAP/ØKONOMI

	2025	2024	2023
Driftsinntekter	22 159 103	21 459 499	23 585 294
Driftsresultat	1 119 945	371 908	-2 189 785
Årsresultat	616 722	83 322	-20 791 663
	<b>31.12.25</b>	<b>31.12.24</b>	<b>31.12.23</b>
Balansesum	21 367 335	21 395 633	22 263 756
Egenkapital	9 758 627	9 064 206	8 917 584
Egenkapitalprosent	45,67%	42,36%	40,05%

Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Regnskapet for 2025 viser et driftsoverskudd på kr 1 119 945,-. Årsresultatet inkl. finansposter og skatt, gir et overskudd på kr. 616 722,-. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet. For øvrig er det vedtatt fusjon mellom KBBL Prosjekt AS og KBBL Nybygg AS. KBBL konverterer ansvarlig lån gitt til KBBL Prosjekt AS på kr 7,2 mill til aksjekapital i det nyfusjonerte datterselskapet.

KBBL har valgt å organisere prosjektutvikling og bygging av nye boliger i egne datterselskap for å redusere risikoen for selve boligbyggelaget. Verdien på aksjepostene til datterselskap er i 2025 bokført til kr. 0,-. Utbyggingsselskapene har negativ bokført egenkapital, men den verdijusterte egenkapitalen er positiv. For mellomværende pr 31.12.25 med KBBL og KBBL Prosjekt AS/KBBL Utleieboliger AS vises det til note 7 i regnskapet.

Årsresultat og disponering: Styret finner framlagte resultatregnskap og balanse med noter tilfredsstillende og foreslår at overskuddet blir overført til annen egenkapital med kr. 616 722,-.

### STYREMØTER

Styret har avholdt 9 møter og behandlet i alt 72 protokollførte saker. Valgkomiteen har avholdt to møter.

### GODTGJØRELSE

I henhold til generalforsamlingsvedtak av 10. juni 2025 ble godtgjørelsen til styre og valgkomite som følger:  
Styreleders honorar: kr 115 738,-  
Styremedlemmers honorar: kr 28 981,-  
Møtegodtgjørelse pr. møte: kr 1 600,-  
Valgkomite, pr møte: kr 1 600,-

Styrets medlemmer utgjør også styret for datterselskapene KBBL Prosjekt AS og KBBL Utleieboliger AS.

Kostnader i forbindelse med godtgjørelser til styre og valgkomite ble i 2025 utgiftsført med kr 453 005,-.

### FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styret og denne ble utgiftsført med kr 12.638,- i 2025.

### ARBEIDSMILJØ

Styret er av den oppfatning at arbeidsmiljøet i selskapet er godt, og de ansatte uttrykker at de trives på jobb. Arbeidshverdagen er nå tilbake til en stabil og normal rytme etter den

belastningen administrasjonen opplevde i kjølvannet av konkursene i datterselskapene. Gjennom grundige prosesser og åpen kommunikasjon i etterkant, vurderer styret at selskapets omdømme er styrket. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2025. Samlet sykefravær utgjør 1,5 %, som er en nedgang fra i fjor.

### LIKESTILLING

Pr. 31.12.25 hadde bedriften 15 fast ansatte, hvorav 7 menn og 8 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 forretnings-skikk. 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, og mener å ha dekkende rutiner for å sikre seg mot uønskede hendelser.

### FORSKNINGS- OG UTVIKLINGS-AKTIVITETER

Boligbyggelaget har ikke drevet med forskning i 2025. Av utviklingsaktiviteter vil vi fremheve får satsing på – og kunnskap om - etablering av omsorgsboliger. Daglig leder har hatt innlegg om dette temaet på mange konferanser – både i regi av Husbanken, næringsforeninger og kommuner. Vi har også inngått et samarbeid med andre boligbyggelag og selskap om å tilby kommuner omsorgsboliger i et utvidet markedsområde.

## SAMFUNNSENGASJEMENT

Vi har som mål å sikre gode boliger for medlemmene våre – både i dag og for fremtiden. Det innebærer å arbeide aktivt for vedlikehold, rehabilitering og utvikling av boligene, slik at de holder høy kvalitet over tid. Vi vil derfor fortsatt være en aktiv samarbeidspartner for boligselskaper som ønsker å oppgradere eksisterende bygningsmasse, fordi det er lønnsomt både økonomisk og miljømessig. Det stilles stadig nye krav til boliger og bomiljøer og vi vil derfor også fremover prioritere utvikling av attraktive bomiljøer, der trygghet, trivsel og fellesskap står sentralt.

Vår visjon; «KBBL skal bidra til at Kristiansundsregionen blir verdens beste bosted» forsøker vi å gjenspeile gjennom å skape gode hjem og sikre varia-

sjon i boligtilbudet - samt i vår rolle som aktiv i lokalsamfunnet. KBBL vil være en samfunnsengasjert støttespiller og initiativtaker til positive tiltak i nærmiljøet og støtte sunn aktivitet for barn og unge. Idrett, kultur og frivillighet er arenaer vi både deltar i, støtter økonomisk og er positive ambassadører for.

Vi har tidligere laget en kopi av en av byens gamle Narvesenkiosker – KBBL-kiosken. Denne står på Piren - og lag og foreninger har fått tilbud om å bruke denne for å skape inntekt til egen klubb. IL Nordlandet har vært en aktiv bruker av kiosken og vi har nå inngått en 3-årig sponsoravtale med klubben. IL Nordlandet har brukt kiosken som «basis» for sitt prosjekt med å tilby sommer-/helgejobb til ung-

### SPONSING AV IDRETT OG KULTUR I 2025



kr 334 646,-



dommene i klubben. Dette har vært et svært vellykket prosjekt – og både ledelsen i klubben og ungdommene er svært ivrige på å fortsette og utvide tilbudet.

Hovedpotten av våre sponsormidler har vi i en lengre periode valgt å bruke på KBK. Dette har vi valgt å gjøre, da vi ser på KBK som et sterkt samlingspunkt med stor lokal betydning. Sponsingen gir god og langsiktig merkevarebygging og styrker vårt omdømme gjennom at vi viser at vi tar samfunnsansvar gjennom å støtte idrett, inkludering og lokal stolthet. Avtalen med KBK gir oss tilgang til billetter på «vår» tribune, og disse billettene tilbyr vi til medlemmene via Facebooksiden vår.

Ansatte i KBBL har også «en finger med i spillet» når sponsormidler fordeles. Alle inviteres til å foreslå gode formål som skal få 10 000 kroner hvert år i tre år. En intern jury vurderer hvilket av de innkomne forslagene de skal gå for. I fjor ble vinneren Ørnvika og Ånes velforening, med en bålpanne i turløypa på Frei, i år ble vinneren skøytegruppa Braatt hurtigløp. Kristiansund har en av fire innendørs skøytebaner i landet – og

vi ønsker å bidra til at flere kan delta og at ungdommene får mulighet til å hevde seg i konkurranseidretten.

Vi har også bidratt som sponsor med mindre beløp til Nordlandet IL, Averøy Kameratene og Kristiansund Tennis-klubb i 2025. I tillegg har flere av våre ansatte bidratt som natteravnere – noe vi oppfordrer flere til å gjøre, for å bidra til at Kristiansund blir en tryggere by for ungdommene våre.

Vi deltok i 2025 på Livsmestringsdagen på Atlanten Videregående Skole, hvor vi hadde innlegg om det å kjøpe og eie bolig. Vi fortalte både om borettslagsmodellen, forkjøpsrett og budsjett. Å bidra med opplæring av unge, er helt i tråd med våre mål innen sosial bærekraft. Vi fikk positive tilbakemeldinger og vi ser nytten av å være aktive i lokalsamfunnet for å bidra til at flere skal få kjennskap til fordelene med borettslag og medlemskap i boligbyggelaget.

I juni arrangerte Frivilligsentralen Folkefest i Folkeparken, som er et arrangement som alle skal kunne delta på gratis. Her hadde vi stand sammen med Frivilligsentralen – og markedsførte KBBL både med profilartikler og ved å selge inn medlemskap.

Vi har gjennom mange år hatt et sterkt samfunnsengasjement innen utvikling av omsorgsboliger, og vi har opparbeidet oss betydelig kompetanse på området. Vårt engasjement handler både om å tilby gode botilbud til målgruppene og å støtte kommunene i møte med et økende omsorgsbehov. Vi har tidligere deltatt i prosjekter som omfatter totalt 210 omsorgsboliger og sykehjemsplasser til Kristiansund kommune – og vi står klare til å bidra når nye utlysninger kommer, både fra Kristiansund og andre kommuner. Vi ønsker å tilby kommunene moderne,

tilpassede omsorgsboliger basert på Husbankens kriterier samt bærekraftige og fleksible modeller.

Sammen med Frivilligsentralen, Ressurscenteret Nordmøre ved Kristiansund Videregående Skole og Kristiansund kommune jobber vi nå for å etablere et aktivitetssenter i våre lokaler i Skolegata 12. Ideen er at det på dagtid skal være et Dagaktivitetssenter for eldre, hvor elever fra Ressurscenteret og Kristiansund Videregående Skole kan ha praksisplass. Målet med tilbudet er å bidra til at eldre som bor hjemme, får en meningsfull hverdag og kan bo hjemme lengst mulig. For elevene ved Ressurscenteret og Videregående Skole, er målet at Dagaktivitetssenteret skal gi praksisplasser for helsefagarbeidere, kokk, transport, frisør mm. En «vinn vinn» situasjon for eldre og de som har behov for praksisplass for å fullføre sin utdanning. På ettermiddag, kveld og helg vil senteret være tilgjengelig for aktiviteter i regi av Frivilligsentralen. De har i dag har for lite plass i sine lokaler til å dekke

behovet samfunnet har for sosiale møteplasser. Med disse lokalene vil Frivilligsentralen kunne videreutvikles – og de vil spesielt legge vekt på å bidra inn mot de som «faller igjennom» i det sosiale livet og bidra til at unge flyktinger/innvandrere får et nettverk og et møtested som vil bidra til å skap god integrering og et godt kultur fellesskap. Dette er et prosjekt som er «midt i blinken» for vårt samfunnsengasjement. Her bidrar man til en bedre hverdag for veldig mange i vårt nærrområde. Prosjektgruppen, med deltagere fra alle nevnte aktører, skal i 2026 jobbe videre med prosjektet med mål om å kunne etablere aktivitetssenteret.

Vi innledet 2026 og vårt 80 års jubileum med skøytedag i Arena Nordvest. Her inviterte vi inn til åpen dag med mulighet for lån av skøyter og hjelm – samt servering av boller og brus.

KBBL har sponset idrett og kultur med kr 334 646,- i 2025.



## MARKEDSKOMMUNIKASJON

På våre hjemmesider, [www.kbbl.no](http://www.kbbl.no), finner du informasjon fra KBBL. Her finner du nyttig informasjon om bl.a. borettslagsmodellen, forkjøpsrett og medlemsfordeler – samt løpende informasjon om boliger hvor medlemmer kan melde forkjøpsrett. På hjemmesiden er det informasjon som kan være nyttig både for medlemmer, beboere og styret i boligselskapene.

På [kbbl.no](http://kbbl.no) legger vi også ut artikler – dette kan være artikler om borettslag, medlemsfordelsbedrifter, forkjøpsrett, mm. Noen av artiklene er merket «Magasinet» og andre «Jubileum». Artiklene merket «Magasinet» er en digital erstatter av BoMagasinet, som vi tidligere ga ut til medlemmene. Artiklene merket «Jubileum» er i all hovedsak skrevet av ansatte, som gjennom det de

har funnet i arkivet, har hatt et skråblikk på vår historie gjennom 80 år. Tidligere jubileumsmagasiner – helt tilbake til 10 års jubileet – ligger også på hjemmesiden vår. Artiklene deler vi både gjennom nyhetsbrev og sosiale media. Vi opplever et stort engasjement rundt flere av disse artiklene – både via sosiale medier og ved at vi får positive tilbakemeldinger og henvendelser fra leserne.

Som medlem hos oss vil du motta informasjon fra KBBL og medlems-tilbud hos samarbeidspartnere gjennom nyhetsbrev. Nyhetsbrevene sendes ut via e-post til aktiverte medlemmer – minst annenhver uke. Hvis du ikke mottar nyhetsbrevene, kan du endre dine samtykker på Min Side og i appen.

I vår app finner du bl.a. medlemskortet ditt samt oversikt over medlemsfordeler, opptjent bonus og muligheten for å overføre opptjent bonus til din konto.

Informasjon til beboere og styrene i boligselskapene publiseres nå på Min Side og i Styreportalen.

Følg oss gjerne både på Facebook og på Instagram. Her legger vi jevnt ut innhold om forkjøpsrett, medlemsfordeler, litt om hva vi jobber med og hva som «rører seg» ute i borettslagene - samt påminnelse om boliger på forkjøp. I tillegg legger vi ut artikler fra vår hjemmeside, samt deler boligrelaterte artikler som er relevante for våre medlemmer.

Kontaktinformasjon til de ansatte fins på [kbbl.no](http://kbbl.no). For generelle henvendelser til boligbyggelaget kan man sende e-post til [firmapost@kbbl.no](mailto:firmapost@kbbl.no). Vi ønsker også å motta både spørsmål og innspill fra medlemmene. Spørsmål knyttet til medlemsdemokratiet, medlemskap, generalforsamling o.l. kan gjerne sendes til [medlem@kbbl.no](mailto:medlem@kbbl.no).

**Magasinet**

Mimring med Inger og Britt

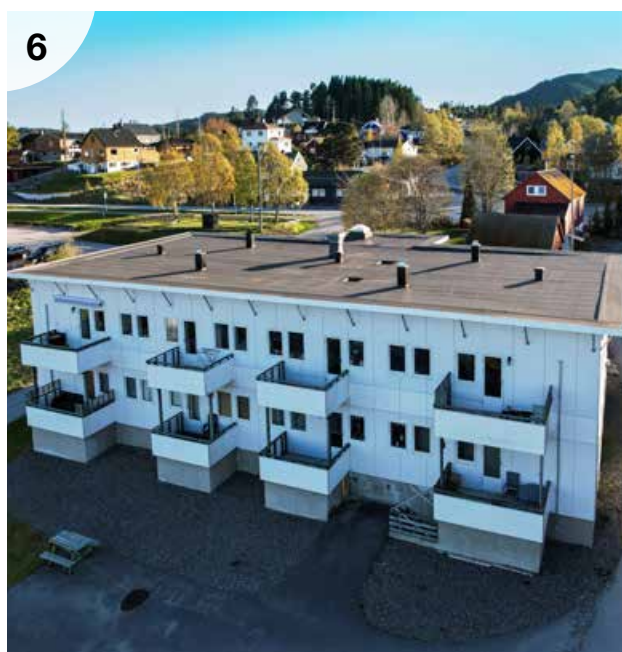
**Jubileum**

Opphevelse av makspriser på borettslagsboliger



**BILDENE VISER ET UTVALG  
AV VÅRE BOLIGSELSKAP**

- 1** Allanengen borettslag
- 2** Horisonten borettslag
- 3** Hærnøsandveien borettslag
- 4** Jørihaugen borettslag
- 5** Kokkolaveien borettslag
- 6** Ørnvika borettslag



- ✓ Borettslagsmodellen og forkjøpsrett
- ✓ Nye bolig prosjekter
- ✓ Medlemsfordeler

## PLANER FREMOVER

Vår visjon; «KBBL skal bidra til at Kristiansundsregionen blir verdens beste bosted» forsøker vi å gjenspeile gjennom å skape gode hjem og sikre variasjon i boligtilbudet - samt i vår rolle som aktiv i lokalsamfunnet. Dette langsiktige arbeidet vil vi fortsette, både gjennom å skaffe medlemmene nye boliger, tilby boligselskapene system for VLP og HMS, etablere omsorgsboliger og aktivitetssenter – for å nevne noe.

Vi prioriterer å jobbe frem gode fordeler til både boligselskapene og medlemmene våre. De lokale og nasjonale medlemsfordelene i sum har et bredt utvalg av gode tilbud/fordeler innenfor både hus og hjem, reise, helse og velvære og butikker. Vi vil i 2026 forsøke å få flere lokale medlemsfordeler, spesielt for de unge og for boligselskapene. Nytt av året, er at du på hjemmesiden vår vil finne egne fordeler for boligselskapene – og vi vil forsøke å få flere av disse i løpet av året.

Vi har bistått styrene i flere av boligselskapene med strukturert og systematisk HMS-arbeid. Dette har blant annet omfattet oppfølging av brannsikkerhet, internkontroll og gjennomføring av praktiske tiltak som bidrar til trygge, vel fungerende og godt ivarettatte bomiljø. Vi har som mål å sikre gode og trygge boliger for medlemmene – både i dag og i et langsiktig perspektiv. Dette innebærer et aktivt og målrettet arbeid med vedlikehold, rehabilitering og videreutvikling av boligene, slik at kvalitet og verdi ivaretas over tid.

Vi ser at det er en stor gevinst i å se HMS-arbeidet og vedlikeholdsplaner i

en sammenheng. Det er viktig for oss at våre medlemmer og boligselskaper har boliger som oppleves som gode å bo i, og som er attraktive i markedet.

Vi vil fortsatt være en engasjert samarbeidspartner for boligselskaper som ønsker å oppgradere eksisterende bygningssmasse. Kravene til boliger og nærmiljø er i kontinuerlig utvikling og derfor vil vi fortsatt prioritere arbeidet med å utvikle attraktive bomiljøer der trygghet, trivsel og fellesskap står sentralt.

Vårt tilbud av tekniske tjenester til Sunndal boligbyggelag sine boligselskaper er blitt veldig godt tatt imot. Vi har bistått flere boligselskaper på Sunndalsøra i 2025 og ytterligere er under planlegging. Vi har mål om å inngå flere avtaler om rehabilitering, vedlikeholdsplan og mindre prosjekter i 2026. Samarbeidet er svært positivt – og godt tatt imot av Sunnbo sine boligselskaper – og vi ser frem til å bygge videre på dette i årene som kommer.

Å effektivisere rutiner på kontoret er også i fokus, og ved årets årsoppgjør til boligselskapene har vi tatt i bruk et Revisor Api. Datasystemet vårt er også under videreutvikling – og vi ser frem til en mer moderne regnskap- og forvaltningsportal.

Vårt hovedformål er å skaffe og forvalte boliger for våre andelseiere. Dette har vært en utfordrende oppgave å skaffe boliger de siste årene. Vi har flere boligprosjekter som er salgsklare, men har utsatt salgsstart i påvente av et fungerende marked. Vi har også et prosjekt på Kirklandet

under regulering, og forventer å ha dette salgsklart i løpet av 2028. Når det igjen er et marked for nye boliger, har vi mye spennende å tilby medlemmene. Erfaringsvis er det leilighetsprosjekter med målgruppen «de som flytter fra enebolig til leilighet» som i størst grad vil etterspørre nye boliger i et fungerende marked. Dette passer utmerket for våre planlagte prosjekter.

Et annet satsningsområde administrasjonen har jobbet mye med – og vil prioritere i tiden fremover, er etablering av omsorgsboliger. Vi har god erfaring med etablering av omsorgsboliger og kunnskapen er etterspurt av andre. Vi har hatt innlegg på mange konferanser i flere deler av landet og har igjennom dette kommet i dialog med flere kommuner som har visst interesse for vår satsning. Da vi også vil etablere omsorgsboliger utenfor vårt markedsområde har vi inngått samarbeid med både Sunndal boligbyggelag og Møre og Romsdal bolig-

byggelag. Sammen har vi vært i møter med mange kommuner for å tilby vår bistand – og vi har stor tro på at vi i tiden som kommer kan få til prosjekter i flere kommuner.

Arbeidet vi har startet sammen med Frivilligsentralen, Ressurscenteret Nordmøre ved Kristiansund Videregående Skole og Kristiansund kommune for å etablere et aktivitetssenter i Skolegata 12 vil vi prioritere i 2026.

Vi har etablert en prosjektgruppe, med deltagere fra alle nevnte aktører, som sammen skal jobbe videre med prosjektet med mål om å kunne etablere aktivitetssenteret. En «vinn vinn» situasjon for eldre, de som har behov for praksisplass for å fullføre sin utdanning og Frivilligsentralens aktiviteter og tilgang til sosiale møtesteder. Dette er et prosjekt som er «midt i blinken» for vårt samfunnsengasjement, ved at man kan bidra til en bedre hverdag for veldig mange i vårt nærrområde.



Skolegata

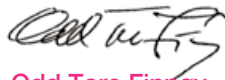
Samfunnet står overfor et mer sammensatt risikobilde enn tidligere, med økt sannsynlighet for både klimarelaterte hendelser, strømbrudd, bortfall av elektronisk kommunikasjon og andre uforutsette situasjoner. I denne sammenheng har vi alle en viktig rolle i å bidra til trygghet, forutsigbarhet og robusthet i hverdagen. Vi ønsker å gi styrene i boligselskapene støtte og veiledning slik at boligselskapene kan bidra til å ivareta egenberedskapen sammen med andelseierne. Boligselskapene har ulike muligheter til å legge til rette for «felles» egenberedskap, men god beredskap handler ikke bare om utstyr. Trygge bomiljø, kjennskap mellom naboer og fungerende møteplasser bidrar til sosial robusthet.

Vi vil på høstens tillitsvalgtkonferanse ha beredskap som et av temaene.

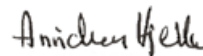
I år er det 80 år siden KBBL ble stiftet og vi ser frem til å markere jubileet. Vi har i løpet av jubileumsåret nådd målsætningen om å nå 5000 medlemmer. Vi har ikke lagt opp til en storslått feiring, men har markert jubileet med en åpen dag i skøytehallen - og vil både på generalforsamlingen og rundt stiftelsesdatoen ha en enkel markering.

Styret vil til slutt benytte anledningen til å takke forbindelser, andelseiere, tillitsvalgte og de ansatte for et godt samarbeid i 2025.

Kristiansund, 6. mai 2026,  
I styret for AL Kristiansund Boligbyggelag



**Odd Tore Finnøy**  
styreleder



**Annicken Hjelle**  
nestleder



**Rolf Kåre Sæther**  
styremedlem



**Camilla Solbakken**  
styremedlem




**Øyvind Taknæs**  
styremedlem



**Arne Grødhall**  
kommunens repr.



**Heidi Sæther**  
ansattes repr.



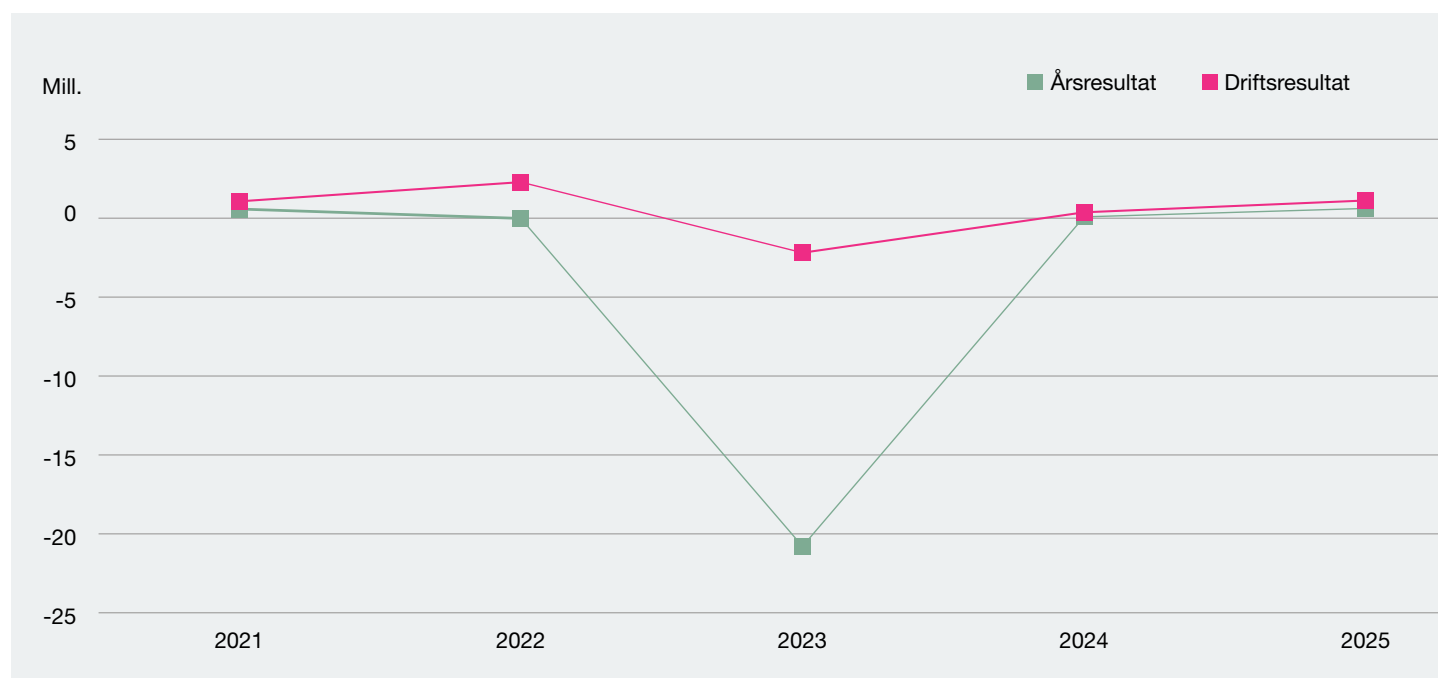
**Vidar Solli**  
adm. dir



**REGNSKAP**

# RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTER	2025	2024
<b>Driftsinntekter</b>			
Forretningsførerhonorar		10 397 061	10 019 849
Andre inntekter forvaltning/teknisk		9 394 810	8 750 437
Medlemsinntekt		1 266 369	1 262 226
Annen driftsinntekt		1 100 864	1 426 988
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>22 159 103</b>	<b>21 459 499</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	16 537 857	15 698 636
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	228 899	288 330
Annen driftskostnad	1	4 272 402	5 100 626
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>21 039 158</b>	<b>21 087 592</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 119 945</b>	<b>371 908</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		130 563	394 564
Annen finansinntekt		26 087	19 333
Annen rentekostnad		372 050	333 221
Annen finanskostnad		0	100 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-215 399</b>	<b>-19 323</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>904 546</b>	<b>352 585</b>
Skattekostnad på resultat	4	287 824	269 263
<b>Årsresultat</b>		<b>616 722</b>	<b>83 322</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		616 722	83 322
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>616 722</b>	<b>83 322</b>



# BALANSE

EIENDELER	NOTER	2025	2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
TTomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	7 505 516	7 701 186
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	40 793	74 023
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 546 310</b>	<b>7 775 209</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	6 284 598	5 629 708
Investeringer i aksjer og andeler		839 600	839 600
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 124 198</b>	<b>6 469 308</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 670 508</b>	<b>14 244 517</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	6	900 817	617 894
<b>Sum varer</b>		<b>900 817</b>	<b>617 894</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	3 426 877	3 523 890
Andre kortsiktige fordringer		591 689	735 573
Konsernfordringer	7	22 206	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 040 772</b>	<b>4 259 462</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 755 238	2 273 761
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>1 755 238</b>	<b>2 273 761</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 696 827</b>	<b>7 151 117</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>21 367 335</b>	<b>21 395 633</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	5	2 689 450	2 611 750
Overkurs	5	3 230 000	3 230 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 919 450</b>	<b>5 841 750</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	3 839 177	3 222 455
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 839 177</b>	<b>3 222 455</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 758 627</b>	<b>9 064 206</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 948 246	7 350 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 948 246</b>	<b>7 350 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		722 063	898 846
Betalbar skatt	4	287 824	269 263
Skyldig offentlige avgifter		1 557 038	1 933 285
Kortsiktig konserngjeld	7	11 416	11 416
Annen kortsiktig gjeld		2 082 119	1 868 617
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 660 461</b>	<b>4 981 428</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 608 707</b>	<b>12 331 428</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>21 367 335</b>	<b>21 395 633</b>

Kristiansund, den 31.12.2025 / 06.05.2026 Styret i AL Kristiansund Boligbyggelag

Odd Tore Finnøy

styreleder

Heidi Sæther

styremedlem

Rolf Kåre Sæther

styremedlem

Camilla Betten Solbakken

styremedlem

Annicken Hjelle

nestleder

Arne Harald Grødahl

styremedlem

Øyvind Sevaldsen Taknæs

styremedlem

Vidar Lundgaard Solli

daglig leder

# NOTER TIL REGNSKAPET 2025

## Arten av virksomhet og hvor den drives

AL Kristiansund Boligbyggelag har til formål å skaffe andelseierne bolig samt å forvalte og administrere tilknyttede boligselskaper. Virksomheten omfatter blant annet administrasjon, regnskapsføring, teknisk forvaltning og rådgivning knyttet til boligforvaltning. Virksomheten drives hovedsakelig i Kristiansund og nærliggende kommuner.

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

## 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 salgsverdi 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 varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper har tidligere vært vurdert etter egenkapitalmetoden. Det er gjort en prinsippendring og postene vurderes etter kostmetoden fra og med 2024.

Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

## 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.

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	12 177 534	11 293 352
Arbeidsgiveravgift	1 995 710	2 033 381
Pensjonskostnader	1 675 708	1 683 532
Andre ytelser	688 905	688 372
<b>Sum</b>	<b>16 537 857</b>	<b>15 698 636</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 15 15

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til styrets medlemmer, eller medlemmer av annet administrasjons-, ledelses- eller kontrollorgan.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 349 492	0
Pensjonsutgifter	255 728	0
Styreonorar	0	453 005
Annen godtgjørelse	32 129	0
<b>Sum</b>	<b>1 637 349</b>	<b>453 005</b>

Daglig leder har i tillegg lønn og pensjonsutgifter fra Kristiansund Boligbyggelag Prosjekt AS med hhv kr 654 193 og kr 52 207.

## NOTE 2 Varige driftsmidler.

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftslosøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	9 847 751	7 961 426	17 809 177
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Oppskrivning pr. 31.12	3 230 000	0	3 230 000
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>13 077 751</b>	<b>7 961 426</b>	<b>21 039 177</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	5 572 235	7 920 633	13 492 868
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>7 505 516</b>	<b>40 793</b>	<b>7 546 309</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>210 739</b>	<b>18 160</b>	<b>228 899</b>
Herav avskrivning på oppskrivning	65 000		
Avskrivningssats	1-33	10-33	

## NOTE 3 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap bokført etter kostmetoden.

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 kostmetoden.

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

Selskap	Årets resultat	Egenkapital
KBBL Prosjekt AS	-5 213 133	-14 020 380
KBBL Utleieboliger AS	-352 469	-9 114 890

Selskap	Anskaffelseskost	Bokført verdi
KBBL Prosjekt AS	3 631 528	0
KBBL Utleieboliger AS	105 400	0

## NOTE 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>		
Betalbar skatt	287 824	269 263
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>287 824</b>	<b>269 263</b>

### Skattepliktig inntekt:

Resultat før skatt	904 546	352 585
Permanente forskjeller	-170 708	126 862
Endring i midlertidige forskjeller	378 528	559 860
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 112 367</b>	<b>1 039 307</b>

## Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	287 824	269 263
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>287 824</b>	<b>269 263</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	935 522	-943 471	-7 949
Fordringer	-1 153 930	-1 139 299	14 631
Gevinst – og tapskonto	1 414 386	1 767 982	353 596
Avsetninger mv	-263 718	-245 468	18 250
<b>Sum</b>	<b>-938 784</b>	<b>-560 256</b>	<b>378 528</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	938 784	560 256	-378 528

<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-----------------------------------	----------	----------	----------

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## NOTE 5 Egenkapital

	Andelskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	2 611 750	3 230 000	3 222 455	9 064 206
Kapitalforhøyelse	77 700	0	0	77 700
Årets resultat	0	0	616 722	616 722
<b>Pr. 31.12.</b>	<b>2 689 450</b>	<b>3 230 000</b>	<b>3 839 177</b>	<b>9 758 627</b>

## NOTE 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2025	2024
Fordringer med forfall senere enn ett år	6 284 598	5 629 708
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	4 846 925	4 811 277

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 948 246	7 350 000
<b>Sum</b>	<b>6 948 246</b>	<b>7 350 000</b>

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2025	2024
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	7 505 516	7 701 186
Driftsløsøre, inventar og utstyr	40 793	74 023
<b>Sum</b>	<b>7 546 310</b>	<b>7 775 209</b>

## NOTE 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2025	2024
Langsiktige fordringer	9 381 598	8 726 708
Avsetning til tap	-3 097 000	-3 097 000
Kundefordringer	2 736 067	3 005 901
Avsetning til tap	-1 050 000	-1 050 000
<b>Sum fordringer</b>	<b>7 970 665</b>	<b>7 585 608</b>

Gjeld	2025	2024
Kortsiktig gjeld	34 420	34 420
<b>Sum gjeld</b>	<b>34 420</b>	<b>34 420</b>

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

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Kristiansund Boligbyggelag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 2025 og av dets resultater 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 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.

## Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets beretning. 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 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 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansund, 19.05.2025  
BDO AS

**Toril Ulfesnes**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# BOLIGSELSKAP OG ANDRE SELSKAP

## TILSLUTTET KBBL SOM FORRETNINGSFØRER PR. 01.05.25

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  
 Brellisikten Borettslag  
 Bremsneshatten Borettslag  
 Byhagen Kristiansund Borettslag  
 Båen 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/Skonnertgate Borettslag  
 Ganger Rolfsgate Borettslag  
 Gjemnes 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  
 Lyhsalmeningen Borettslag  
 Lyhsalmeningen II Borettslag  
 Lyhsenga 2 Borettslag  
 Makrellsvingen Borettslag  
 Marcussundet Borettslag  
 Marstrandsgata 17 Borettslag  
 Marstrandsgata 19 Borettslag  
 Midtbyen Hage Borettslag  
 Milneveien 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  
 Port Arthur 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  
 Stella Maris Borettslag  
 Stiftelsen Frei 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 Nybygg AS  
 KBBL Prosjekt AS  
 KBBL Eiendomsutvikling AS  
 KBBL Utleieboliger AS  
 Nergata 8 AS



KBBL  
 Langveien 16  
 6509 Kristiansund

71 58 74 00  
 firmapost@kbbl.no  
 www.kbbl.no