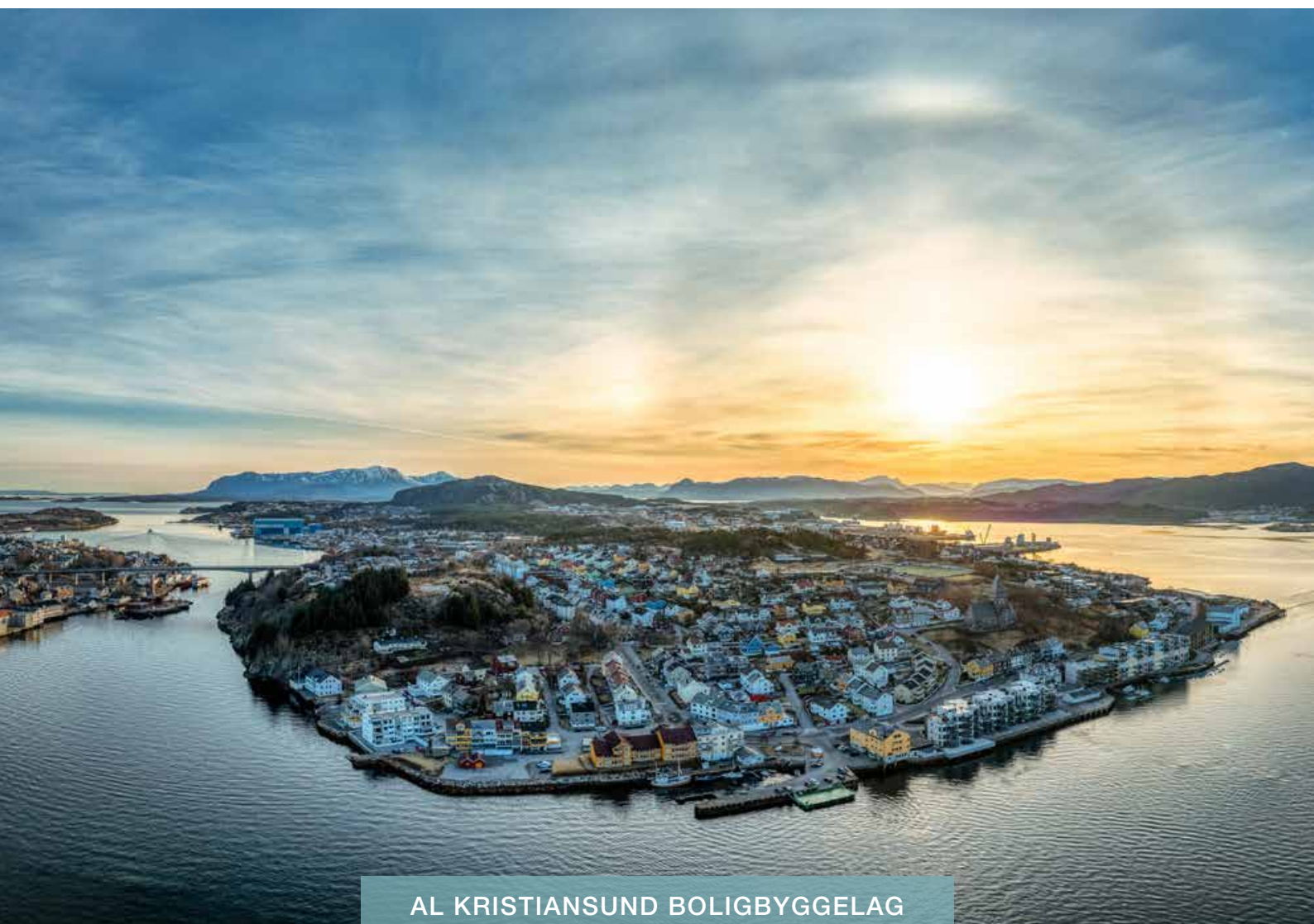
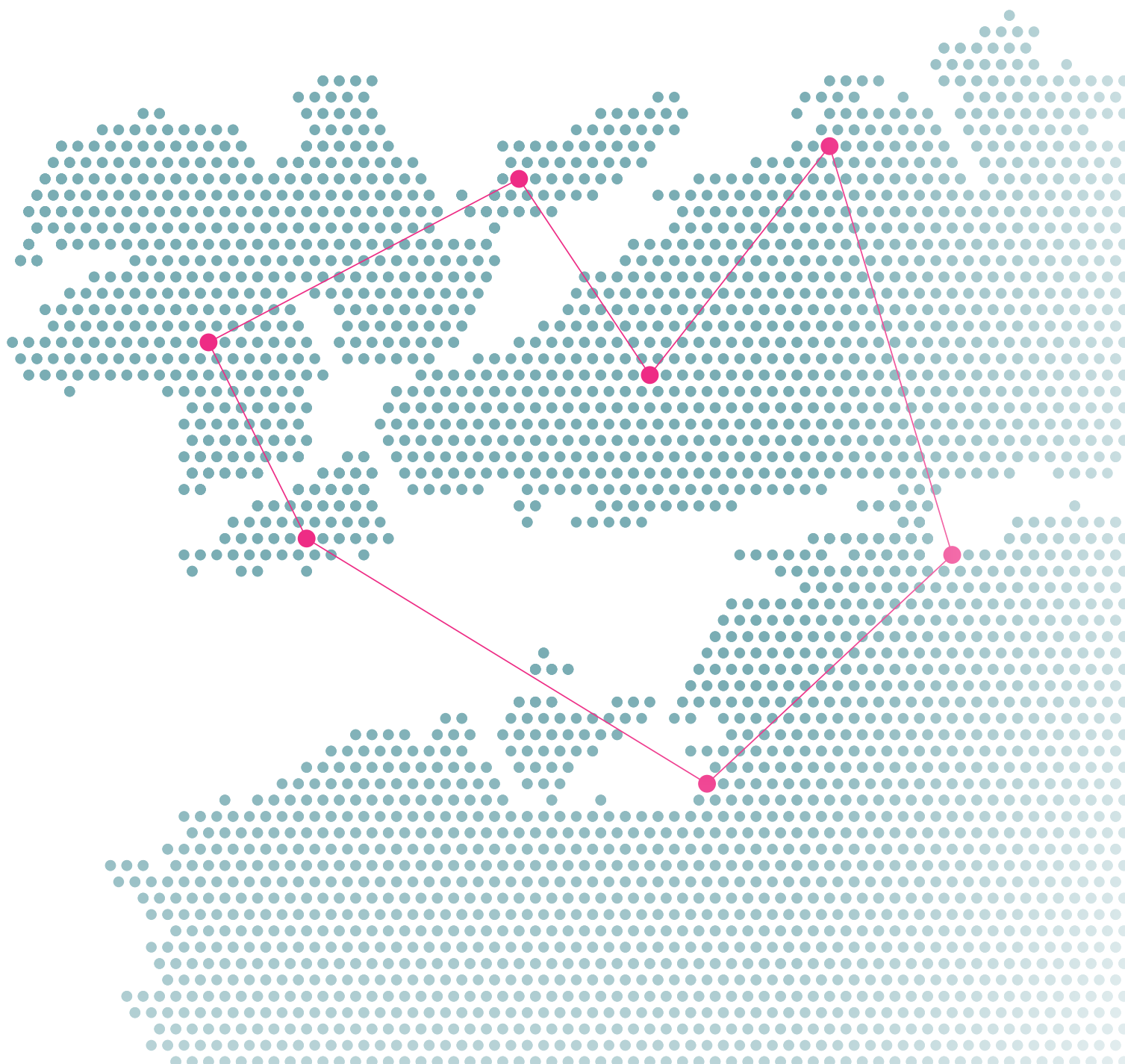




AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG

2024

ÅRSMELDING OG REGNSKAP



– med hjerte
for **by'n oss**

INNHOOLD

Styrets beretning 2024	4
Om KBBL	4
Tillitsvalgte	4
Administrasjon	5
2024 kort oppsummert	6
Virksomhetsområdene	7
Organisering	12
Finansiell- og markedsrisiko	12
Regnskap/økonomi	13
Samfunnsengasjement	14
Markedskommunikasjon	16
Planer fremover	17
Resultatregnskap	20
Balanse	21
Noter til regnskapet	22
Revisors beretning	23
 KBBL som forretningsfører	 24



ÅRSMELDING OG REGNSKAP 2024

Forsidebilde: Per Kvalvik
Bilder: KBBL
Design: EKH Grafisk
Papir: Edixion

DAGSORDEN GENERALFORSAMLING

Sted: Thon Hotel Kristiansund, Innlandet

Dato: Tirsdag 10. juni 2025

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 2024

3. ÅRSREGNSKAP 2024

- a) Resultatregnskap 2024
- b) Balanse 2024
- 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 styrets medlemmer
- b) Valgkomiteen
- c) Revisor

AL Kristiansund Boligbyggelag

Styret

STYRETS BERETNING 2024

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 2024/2025

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*
Per Oterholm*
Kåre Egil Sætherbø*
Inger Øksenvåg (ansattes repr.)
Stig Anders Ohrvik (kommunens repr.)

VALGKOMITÉEN

Medlemmer

Medlemmer
Marthe Boksasp*
Ragnhild Fausa*
Øisten Olsen*
Britt Stokke*
Hedda Evjen (styrets repr.)

Varamedlemmer

Anders Marthinussen*
Tina H. Sakshaug Otterlei*

De som er markert med stjerne, er på valg i 2025 på generalforsamlingen.

VÅR VISJON

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

ADMINISTRASJON PR. 1. MAI 2025

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



2024 KORT OPPSUMMERT

Vi utfører nå forretningsførsel for 2305 enheter fordelt på 127 boligselskap (borettslag, sameier og stiftelse). Vi har flere forespørsler fra boligselskap som ønsker oss som forretningsfører og har i 2024 inngått en ny avtale. Vi har også henvendelser fra andre utbyggere som ønsker sine prosjekter organisert som borettslag – og da med forkjøpsrett til våre medlemmer.

Medlemstallet har økt og ved årsskiftet hadde KBBL 4 886 medlemmer – som alle har forkjøpsrett i de fleste tilknyttede borettslag og andre gode medlemsfordeler.

2024 ble på flere måter et veldig tøft år for KBBL og de ansatte. I februar ble det begjært oppbud i Skorpa Eiendom AS, etter en langvarig vanskelig økonomisk situasjon. Dette i tillegg til at to av våre deleide selskaper ble begjært konkurs i desember året før. Det har også vært konkurser hos andre entreprenører som påvirker vår byggevirkksomhet. Konkurser har dessverre ringvirkninger i markedet og både vi og andre aktører har fått merket dette.

Hverdagen for de ansatte ble ekstra utfordrende både med arbeidsmengden disse konkursene medførte og med «stormen» som kom gjennom media. På fjorårets generalforsamling ble det grundig redegjort for utfordringene i datterselskapene, daglig ledelse og årsakene til konkursene. Det ble også lagt frem en ekstern juridisk gjennomgang med fokus på om boligbyggelagets forvaltning av diverse problemengasjementer fremstår som forsvarlig vurdert opp mot lovgivningen – og om det er handlet i samsvar med fullmakter osv.

Det var viktig for oss å få lagt frem og presentert den juridiske gjennomgangen på fjorårets generalforsamling. Rapporten – som du kan lese på kbbl.no - konkluderte med at det ikke var kritikk mot styrets og ledelsens handlinger, at det var legitim bruk av ansvarsbegrensning i forhold til datterselskaper og at de økonomiske problemene som ledet til konkursene i stor grad skyldes den brå og langvarige nedgangen i boligmarkedet og bygge- og anleggsbransjen. Daglig leders sidegjøremål og godtgjørelsesordninger var kjent og akseptert – og det ble ikke funnet noe kritikkverdig ved ordningen. Likevel ble ordningen avvirket for å unngå potensielle interessekonflikter. Rapporten konkluderte også med at styret og ledelsen har håndtert konkursene i datterselskapene forsvarlig.

Det både har vært – og er fortsatt – krevende å drive boligbygging som følge av et fraværende marked, høye bygge kostnader og høyt rentenivå. Vi har flere boligprosjekter hvor vi har planlagt salgsstart i løpet av det kommende året.

Det ble valgt inn et nytt styre på fjorårets generalforsamling. Styret er satt sammen av representanter med ulik bakgrunn og kompetanse – og vi jobber godt sammen mot felles mål. KBBL er en organisasjon med flere virksomhetsområder, så det har tatt noe tid for et nytt styre å sette seg inn i organisasjonen. De viktigste prioriteringene har vært å sikre god informasjonsflyt og kommunikasjon med medlemmene, sikre fortsatt god forvaltning av boligselskapene og skape trygg økonomi for utbyggingsselskapene i et

MEDLEMMER



4886

vedvarende vanskelig boligmarked.

I november arrangerte vi en medlemskonferanse på Campus, hvor alle medlemmer var invitert bl.a for å komme med innspill til hvordan medlemmene ønsker at KBBL skal utvikle seg i årene fremover. Det var både omvisning og faglige tema på programmet – og oppmøte var bra. Dialog med medlemmene er noe vi vektlegger, og vi vil derfor

arrangere flere medlemskonferanser i årene fremover.

I desember inngikk vi en rammeavtale med Sunndal boligbyggelag om levering av tekniske tjenester til boligselskap tilknyttet Sunnbo. Våre 5 ansatte på tekniske avdeling vil tilby tjenester som prosjekt- og byggeledelse ved rehabiliteringer, internkontroll, vedlikeholdsplan mm.

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. Mer enn 1 av 10 som ble lagt ut for salg ble tatt på forkjøp i 2024. Oversikt over boliger man kan bruke forkjøpsretten sin på, finner man både på våre hjemmesider 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. 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.

Med juniormedlemskap gis det mulighet til å samle ansiennitet fra fødselen av og frem til man fyller 18 år, uten å betale medlemskontingent for disse årene. Medlemskapet øker i verdi for

hvert år som går og ansienniteten gir barnet ditt en enklere vei inn i boligmarkedet. Et juniormedlem har også samme rettigheter og fordeler som et ordinært medlem. På våre hjemmesider

kan du lese den hyggelige historien om Lars Erik, som takket være medlemskapet han fikk som 8 åring kunne bruke sin forkjøpsrett for å få kjøpt sin drømmeleilighet. Innmeldingen gjøres via våre hjemmesider.

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 2024 har vi reforhandlet nye avtaler med Jon Sæter AS, NEAS, DekkTeam og EiendomsMegler 1. Vi har både invitert inn medlemsfordelsbedriftene på arenaer der medlemmer møtes – samt at vi har deltatt på medlemsdager hos medlemsfordelsbedriftene. Oversikt over alle medlemsfordeler – både nasjonale og lokale – finnes på våre hjemmesider og i vår app.

På våre hjemmesider www.kbbl.no, på Facebook og Instagram, forsøker vi å formidle saker som er interessante

FORVALTEDE BOENHETER



2305

BORETTSLAG/ BOLIGSELSKAPER



127

for våre boligselskaper og for enkelt-medlemmer. Medlemsfordelene blir også jevnlig profilert gjennom disse kanalene.

I 2024 var det 211 nye medlemmer som meldte seg inn – 19 av disse var juniormedlemmer - og etter normalt frafall av medlemmer, var medlemstallet økt til 4 886 ved utgangen av året.



REGNSKAP OG BOLIGFORVALTNING

KBBL utførte forretningsførsel for 2 305 boligenheter – i tillegg til i tilknyttede borettslag er det 296 i frittstående borettslag og 130 i boligsameier/stiftelser. I tillegg til forvaltning og regnskap til boligselskap utføres også regnskapstjenester for 9 aksjeselskap og 1 sameie, samt sekretær- og regnskapstjenester for datterselskapene og KBBLs eget regnskap.

KBBL er et regnskapsforetak og har i dag tre statsautoriserte regnskapsførere. Finanstilsynet fører tilsyn med alle statsautoriserte regnskapsførere og

regnskapsforetak. KBBL er medlem i bransjeforeningen Regnskap Norge, som gjennomfører kvalitetskontroll av sine medlemmer hvert sjuende år, på vegne av Finanstilsynet. Høsten 2024 ble en slik kontroll gjennomført hos oss. 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, systemer for kvalitetsstyring og etterlevelse av anti-hvitvaskingsregelverk. Kvalitetskontrollen ble godkjent den 16. desember.

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 årshjul 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.

På tillitsvalgtkonferansen i november presenterte vi delingsappen «Sociale». Vi har lenge hatt som et av våre bærekrafts mål at vi skal legge til rette for deling på tvers av boligselskapene

– og det har vi fått til gjennom denne delingsappen. Boligselskapene kan tilby å låne ut møterom, gjesterom, verktøy mm til andre boligselskap i vår portefølje. Dette kan bidra til samarbeid mellom boligselskapene og vi oppfordrer boligselskapene til å være med i denne delingsappen.

Det er avholdt flere kurs gjennom året. I november ble det avholdt temakveld for boligselskapenes tillitsvalgte og medlemskonferanse, hvor hovedtema til de tillitsvalgte var Total forsikring og delingsappen Sociale. Tema på medlemskonferansen var bl.a. borettslagsmodellen, forkjøpsrett og medlemsfordeler. I mai ble det avholdt kurs for nye tillitsvalgte og i februar var det kurs om temaet generalforsamling og årsregnskap. 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

2024 har vært et år med stor aktivitet i forbindelse med prosjektering og anbudskonkurranser, samt prosjektleidelse ved gjennomføring av rehabilitering for våre boligselskaper.

Når det gjelder boligbygging har vi gjennomført byggeledelse og uavhengig kontroll for prosjektet Stella Maris Borettslag. Vi har også bistått andre selskap med uavhengig kontroll og byggelånskontroll i deres leilighetsprosjekt.

Vi har kompetanse innenfor generell taksering, uavhengig kontroll, energirådgiving, byggelånskontroll, og byggeteknisk bistand – og disse tjenestene tilbys både til våre boligselskap



og Sunndal Boligbyggelag sine boligselskaper, samt medlemmer/andre. Vi har hatt noe utskifting i «arbeidsstokken», men med nye medarbeidere er kompetansen opprettholdt.

Våre takstingeniører bistår IF skadeforsikring med all oppfølging av skadesaker i våre boligselskap; fra skaden oppstår og til denne er ferdig utbedret. Vi har også bistått i gjennomføringen av skadeforebyggende tiltak som gir premiereduksjon for boligselskapene som er forsikret hos IF.

Ved utgangen av 2024 har 47 boligselskap inngått avtale med oss om digital vedlikeholdsplan (KBBL VLP) og 82 om digitalt HMS system (KBBL-HMS). Flere tilbud ligger til behandling hos styrene i borettslagene, så vi har målsetting om at flere avtaler inngås i 2025.

Tilbakemeldingene på de digitale systemene har vært svært gode; de gjør arbeidet enklere for styret, gir god forutsigbarhet for økonomi og gir

trygghet for at styret opprettholder lovkravene. Med KBBL VLP får boligselskapene premiereduksjon på sin bygningsforsikring hos IF.

Enova har ulike støtteordninger for boligselskapene, deriblant kartleggingsstøtte for å få oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibruk, effektbehov og muligheten for lokal fornybar energiproduksjon i egen bygningsmasse. Vi har i 2024 bistått flere boligselskaper med kartlegging av energitilstanden i deres bygninger og foreslått tiltak for forbedring. Flere av disse har søkt støtte hos Enova, hvor man kan søke om inntil 30% støtte for gjennomføringen av de foreslåtte energitiltakene. Dette er bistand som prioriteres høyt av oss med tanke på de bærekraftige- og miljømessige gevinstene dette gir, for samfunnet og borettslagene, i årene fremover.

Vi vil oppfordre alle boligselskap som ikke har kartlagt sine bygninger om å ta kontakt med oss, for å få dette gjort mens Enova fortsatt tilbyr denne kartleggingsstøtten. Vi vil også anbefale boligselskap som vurderer rehabilitering de nærmeste årene om å ta kontakt, slik at de ikke går glipp av en mulighet til å kunne søke om støtte fra Enova på inntil 30% av utførelseskostnaden.

Vi har også i 2024 bistått flere av boligselskapene med å ta grep for å oppgradere brannsikkerheten i henhold til lovpålagte krav. Alle bygninger som er bygd før 1984, har krav om å oppgradere sine bygninger slik at de minst tilfredsstillende byggeforskriftene av 15. november 1984 med tanke på brannsikkerhet.

Vi ser at det fortsatt er en god del av boligselskapene som ikke tilfredsstillende brannkravene av 1984, og vi anbefaler

at styrene er sitt ansvar bevisst og iverksetter oppgraderingen. Ta gjerne kontakt for vår bistand i dette arbeidet.

Rehabiliteringer/oppgraderinger ferdigstilt i 2024

- Stiftelsen Frei Trygdeboliger
- Byhagen Borettslag
- Sameiet Langveien 72

Rehabiliteringer/oppgraderinger påbegynt i 2024

- Måseveien 20 Borettslag
- Sameiet Sørsundet Boliger
- Grendalsgata 6-22 Borettslag
- Marstrandsgata 17 Borettslag

I 2024 har avdelingen jobbet med flere prosjekt for boligselskapene som vil komme til utførelse i 2025

- Hærnøsandveien Borettslag
- Milnveien 1 Borettslag
- Boxaspenenga Borettslag
- Ole Jullumsgate Borettslag

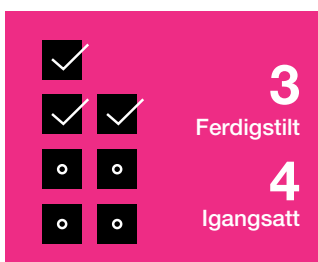
BOLIGBYGGING

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

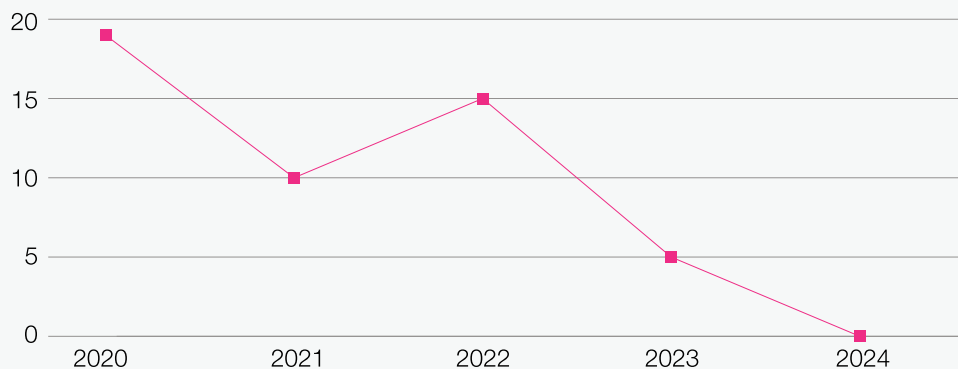
Vi har flere prosjekter som er salgsklare, men markedet for nye boliger er historisk dårlig – både i vår region og i resten av landet. Verdensbildet er «spent» og det er store internasjonale kriser som også påvirker oss her på Nordmøre. Høy rente og generell høy prisvekst på varer og tjenester rammer oss alle. Vi venter fortsatt på rentenedgangen og at ting skal begynne å bevege seg i positiv retning.

Vi solgte ingen nye boliger i 2024 – og hadde heller ikke byggestart på noen prosjekter i 2024. Tabellen under viser antall salg av nye boliger vi har hatt de siste 5 årene.

REHABILITERINGER/ OPPGRADERINGER



Antall salg



Vi har ikke tilgang til noen statistikk som viser salg av nye boliger for Kristiansund, men har fått informasjon om at det i sum for alle kommuner på Nordmøre kun ble lagt ut 8 nye boliger for salg i 2024 – og at det ble solgt 19.

Vi blir stadig flere eldre og deler av denne gruppen vil kreve andre typer boliger. Mangelen på helsepersonell gjør at vi i fremtiden må tilpasse boligene slik at vi klarer oss selv i våre egne hjem lengst mulig. Flere av prosjektene vi har gjennomført de siste årene er tilpasset eldre ved at det f.eks. er praktiske planløsninger og heis – men mange har behov for mer tilrettelegging, slik man finner i kravene til utforming av en omsorgsbolig. Vi har opp gjennom årene deltatt i prosjekt med 210 enheter til Kristiansund kommune (omsorgsboliger og sykehjem) – og vil også fremover søke samarbeid med flere kommuner for å kunne tilby tilpassede boliger for denne målgruppen.

På grunn av den økonomiske situasjonen og et dårlig nyboligmarked er det utfordrende å sitte med tomter/områder for utbygging. For å redusere risiko for KBBL har vi derfor jobbet for å få opsjonsavtaler og samarbeid med andre for å skaffe boliger til medlemmene. Vi har både inngått opsjonsavtaler og samarbeid med andre utbyggere og har flere prosjekter vi jobber med for å gjøre salgsklare. Dette er prosjekter rettet

både mot yngre, voksne og eldre.

Stella Maris Borettslag, med 10 boenheter, ble påstartet i 2023, og ble ferdigstilt i april 2025. Vi har for tiden ingen andre prosjekter under bygging, men har flere planlagte prosjekter, som f.eks.; to 6-mannsboliger på Innlandet, trinn 2 på Port Arthur (Innlandet), leiligheter på Bremsnes – i tillegg kommer de vi nå har inngått avtaler på og har under regulering, som hovedsakelig er på Kirkelandet.

VAKTMESTERTJENESTER

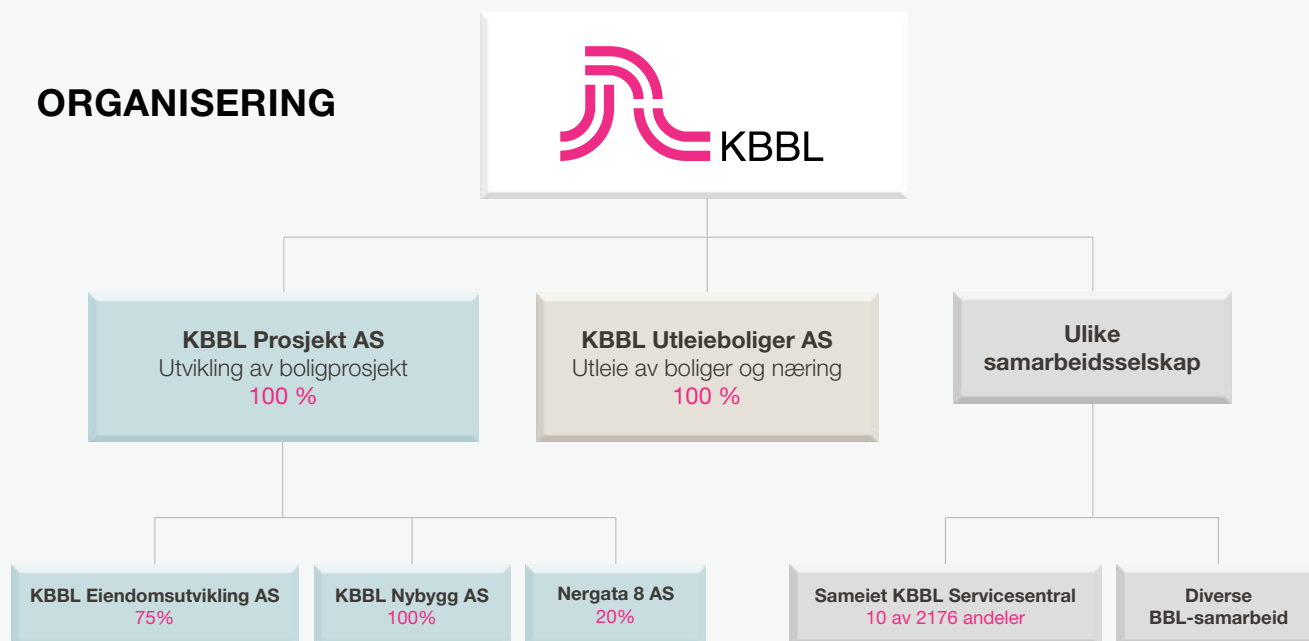
Vaktmestertjenester tilbys gjennom eget selskap: Sameiet KBBL Service-sentral. Det er 4 ansatte i 100% stilling i Servicesentralen - i tillegg har de fått god hjelp fra vikarer gjennom året.

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 2024.

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



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 forventet flere rentenedsettelse uten at disse foreløpig er kommet, og salget av nye boliger er historisk lavt. Vi søker å begrense risikoen gjennom at vi foretar færre 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.

REGNSKAP/ØKONOMI

	2024	2023	2022
Driftsinntekter	21 459 499	23 585 294	24 773 340
Driftsresultat	371 908	-2 189 785	2 283 800
Årsresultat	83 322	-20 791 663	-16 130
	31.12.24	31.12.23	31.12.22
Balansesum	21 395 633	22 263 756	48 314 860
Egenkapital	9 064 206	8 917 584	29 641 147
Egenkapitalprosent	42,36%	40,05%	61,35%

Regnskapet for 2024 viser et driftsoverskudd på kr 371 908,-. Årsresultatet inkl. finansposter og skatt, blir et overskudd på kr. 83 322,-. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet. Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Verdien på aksjepostene til datterselskap er bokført til kr. 0,-. Årsresultat og disponering: Styret finner framlagte resultatregnskap og balanse med noter tilfredsstillende og foreslår at overskuddet blir overført til annen egenkapital med kr. 83 322,-.

Styret har gjennom 2024 og nå i 2025 arbeidet med en finansiell løsning for KBBL Nybygg AS og KBBL Prosjekt AS.

Administrasjonen og flere av styrets medlemmer har hatt løpende dialog med vår bankforbindelse Sparebank 1 Nordmøre. Det er kommet til en enighet med banken som gir arbeidsro i tiden fremover. Det er styrets håp at markedet for nye boliger vil bedre seg i tiden fram til utgangen av 2026. Som et ledd i denne prosessen vil styret også vurdere behovet for og mulighetene for å fusjonere KBBL Nybygg AS og KBBL Prosjekt AS.

STYREMØTER

Styret har avholdt 9 møter og behandlet i alt 77 protokollførte saker. Valgkomiteen har avholdt to møter.

GODTGJØRELSE

I henhold til generalforsamlingsvedtak av 10. juni 2024 ble godtgjørelsen til de tillitsvalgte fortsatt som følger:
Styreleders honorar: kr 110 880,-
Styremedlemmers honorar: kr 27 760,-
Møtegodtgjørelse pr. møte: kr 1 500,-
Valgkomite, pr møte: kr 1 500,-
Styrets medlemmer utgjør også styret for datterselskapene KBBL Prosjekt AS og KBBL Utleieboliger AS.

Kostnader i forbindelse med godtgjørelser til tillitsvalgte ble i 2024 utgiftsført med kr 473 180,-.

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 2024. Samlet sykefravær utgjør 7,59 %, som er en oppgang fra i fjor, som kommer av to langtidssykemeldte.

ANSATTE



6 + 7

STYRET



4 + 3

LIKESTILLING

Pr. 31.12.24 hadde bedriften 13 fast ansatte, hvorav 6 menn og 7 kvinner. Styret består av 4 menn og 3 kvinner.

YTRE MILJØ

Bedriften driver ikke virksomhet som forurensar 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 nærståendeproblematikk, 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 2024.

SAMFUNNSENGASJEMENT

Vårt hovedformål er å skaffe boliger for medlemmene og å bidra til at boligene blir vedlikeholdt og utviklet, slik at de fortsatt er gode boliger å bo i. Også fremover vil vi være en pådriver og støttespiller for boligselskap som vil gjennomføre rehabilitering og oppgradering av sine eiendommer, da det både økonomisk og miljømessig er fornuftig å ta vare på eksisterende bygg. For at boligene også skal være attraktive i fremtiden, må nye krav og forventninger oppfylles. Utvikling av gode bomiljøer vil vi fortsatt prioritere, da vi tror at trygghet, trivsel, naboskap, møteplasser og sosial kontakt er viktig.

Vi ønsker også å være med som en støttespiller og bidragsyter i lokalmiljøet. 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.

Sponsing er mer enn kroner og øre – sponsing er også å være engasjert i nærmiljøet og ta samfunnsansvar. Flere

av våre ansatte har bidratt som natteravner i 2024 – og vi oppfordrer flere til å bidra for å gjøre Kristiansund til en tryggere by for ungdommene våre.

Vi får mange henvendelser om sponsing og har ikke mulighet til å bidra økonomisk til alle som spør. Det vi har gjort, er å tilby gratis lån av KBBL-kiosken (kopi av en av byens gamle Narvesenkiosker) på Piren. KBBL-kiosken kan brukes av lag og foreninger som vil ha arrangement for å skape inntekt til egen klubb.

Med sponsormidler bidrar vi i all hovedsak inn mot KBK – først og fremst som tribunesponsor, men også til damelaget. Vår avtale som tribunesponsor med KBK gir oss tilgang til billetter på «vår» tribune, og disse billettene tilbyr vi til medlemmene via Facebooksiden vår. Videre har vi sponset Ørnvika og Ånes velforening med en bålpanne i turløypa på Frei. Det legges ned utrolig stor dugnadsinnsats på Frei for at vi alle skal kunne bruke løypenettet – både sommer og vinter – og vårt bidrag ble en bålpanne ved en av gapahukene.

SPONSING AV IDRETT OG KULTUR I 2024



Dette forhåpentligvis til glede for våre medlemmer, nærmiljøet og alle som går på tur. Sponsing som gir noe tilbake til lokalsamfunnet er et av våre sosiale bærekrafts mål.

Vi har også bidratt som sponsor med mindre beløp til Nordlandet IL, Averøy Kameratene, Kristiansund Tennisklubb, Turistforeningen og Sanitetsforeningen i 2024.

KBBL har sponset idrett og kultur med om lag kr 388 762,- i 2024.

Vi forsøker å gjenspeile vår visjon; «KBBL skal bidra til at Kristiansunds-regionen blir verdens beste bosted» gjennom å skape gode hjem og sikre variasjon i boligtilbudet - samt i vår rolle som aktiv i lokalsamfunnet.

Det er stadig mer utfordrende for de unge å komme inn på boligmarkedet. Som medlem i et boligbyggelag har man forkjøpsrett – og kan da få et fortrinn inn i markedet. I november arrangerte vi – i tilknytning til den årlige tillitsvalgts konferansen – en medlemskonferanse. Vi var også hos Atlanten Videregående Skole sammen med våre medlemsfordelsbedrifter Spare-Bank 1 Nordmøre og Advokathuset Kristiansund. På begge disse arenaene fortalte vi om borettslagsmodellen, forkjøpsretten og medlemsfordelene.

Å bidra med opplæring av unge, er helt i tråd med våre mål innen sosial bærekraft. Tilbakemeldingene var positive, og vi ser nytten av å fortsette med å være aktive i lokalsamfunnet for å bidra til at flere skal få kjennskap til fordelene med borettslag og medlemskap i boligbyggelaget. Vi vil i løpet av året invitere både medlemmer (og ungdommer) til oss for å gi informasjon – og for å få innspill til hva medlemmene ønsker av oss.



Styret var representert på medlemskonferansen.

Medlemskonferansen og tillitsvalgtkonferansen var begge todelt: en faglig del og en del hvor det ble lagt til rette for at de som ønsket det, kunne komme med innspill til administrasjonen og styret.

Her var flere fra styret og administrasjonen til stede for å motta innspill og kommentarer fra medlemmene om hvordan de ønsker at KBBL skal utvikle seg i årene fremover. Vi ønsker også fremover forslag fra våre medlemmer

– dette kan man også gjøre via e-post: medlem@kbbl.no.

I november arrangerte vi også en konferanse for aldersvennlige boliger – sammen med Kristiansund kommune og andre boligutviklere i Kristiansund. Vi sendte i forkant ut en undersøkelse til alle innbyggere over 55 år (sammen med kommunen) for å avdekke behovet for aldersvennlige boliger – og for å få mer info om hva målgruppen ønsker både av boligen, prosjektet og nærmiljøet. Her var det

stort engasjement – og mange kom på konferansen på Campus Kristiansund. Behovet for aldersvennlige boliger – og omsorgsboliger, er stort også i Kristiansund.

Mange av våre boligprosjekter, både fullførte og de vi har under planlegging, er aldersvennlige prosjekter. Samtidig er det mange som har behov for tilrettelagte boliger, og denne type boliger håper vi å kunne bidra med når kommunen utlyser en konkurranse om omsorgsboliger.

MARKEDSKOMMUNIKASJON

På våre hjemmesider, www.kbbl.no, finner du informasjon fra KBBL. Her finner du informasjon om borettslagsmodellen, forkjøpsrett, nye boligprosjekter, medlemsfordeler mm – og løpende informasjon om boliger hvor medlemmer kan melde forkjøpsrett. På hjemmesiden finner man også informasjon som kan være nyttig både for beboere og styret i boligselskapene. Vi har også informasjon om hvordan medlemsdemokratiet fungerer; hvordan man melder inn saker til generalforsamlingen, hvordan man kan bli valgt som delegat og hvordan man foreslår kandidater til styre og valgkomite.

På kbbl.no legger vi også ut artikler – dette kan være artikler med informasjon fra styret, om nye ansatte, boligprosjekter, medlemsfordeler mm. Noen av artiklene er nå merket «Magasinet» og denne typen artikler vil du kjenne igjen om du var leser av medlemsbladet Bomagasinet. Den trykte versjonen av Bomagasinet er nå avsluttet – og erstattet med digitale artikler på hjemmesiden vår om aktuelle tema. Digitale artikler er mer i tiden med tanke

på både bærekraft og økonomi, og mange av artiklene deler vi både gjennom nyhetsbrev og sosiale media.

Som medlem hos oss vil du motta informasjon fra KBBL og medlemstilbud 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.

Følg oss gjerne både på Facebook og på Instagram. Her legger vi jevnt ut innhold om medlemskampanjer, medlemsfordeler, litt om hva vi jobber med og hva som «rører seg» ute i borettslagene – samt påminnelse om boliger på forkjøp. I tillegg deler vi boligrelaterte artikler som er relevante for våre medlemmer, vi har konkurranser om f.eks. billetter til KBK-kamper og legger ut link til artikler fra hjemmesiden.

PLANER FREMOVER

Generalforsamlingen i fjor valgte et helt nytt styre – vi er ydmyke for den viktige oppgaven og vi takker for tilliten. Vi har selvfølgelig brukt noe tid på å bli kjent med organisasjonen - og gjennomførte strategisamling i oktober. Vi stiller oss bak de overordnede formuleringene i strategidokumentet som allerede forelå, og ser at det er gjort mye godt arbeid her.

Informasjon fra KBBL får medlemmene gjennom flere kanaler. Styret har gitt informasjon til medlemmene via hjemmesiden – i tillegg til at det i nyhetsbrev er tatt med link til denne informasjonen. Vi ønsker også å motta både spørsmål og innspill fra medlemmene – gjerne på e-post: medlem@kbbi.no.

Styret skal i henhold til vedtektene utpeke en representant til valgkomiteen. I tidligere år har det vært praktisert at en representant fra styret har blitt oppnevnt, men vi ønsker å synliggjøre armlengdes avstand mellom styret og valgkomiteen, og har derfor valgt et medlem utenfor dagens styre.

Gode fordeler til både boligselskapene og medlemmene våre er noe vi prioriterer og i 2025 vil vi forsøke å få nye lokale bedrifter med i vår medlemsfordelsportefølje - i tillegg til de nasjonale.

Å gi råd til boligselskapene om fremtidsrettet vedlikehold og utvikling, slik at boligene kan brukes i generasjoner, er noe vi fokuserer på. Dette blir ikke mindre viktig hvis det nye EU-direktivet for boliger blir vedtatt innført i Norge. Norge har et mål om å bli et lavutslippssamfunn innen 2050 og i den forbindelse har regjeringen laget en handlingsplan som beskriver hvordan

målet er tenkt nådd. For å bidra til at boligselskapene skal kunne nå målet, vil vi fortsette arbeidet med å styrke vår kunnskap og å bygge den kompetansen som er nødvendig, for å gi boligselskapene råd og veiledning.

Vi er opptatt av å utvikle gode systemer for drift og vedlikehold av boligselskapene. Vi ser at det er en stor gevinst i å se HMS-arbeidet og vedlikeholdsplaner i en sammenheng. Vi jobber systematisk for at den eldre boligmasse skal fornyes på en fremtidsrettet og bærekraftig måte – og vi ønsker å være gode rådgivere i slike prosjekter. 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.

Som kjent, har nyboligmarkedet over lengre tid vært svært dårlig. Dette har rammet oss veldig hardt, samtidig har vi brukt tiden godt ved å inngå samarbeidsavtaler og opsjoner for fremtidige boligprosjekt. Vårt hovedformål er å skaffe og forvalte boliger for våre andelseiere, og fremover vil vi ha økt fokus på å skaffe boliger gjennom samarbeid med andre for å redusere risikoen for KBBL.

Vi jobber nå med flere boligprosjekter i nærheten av sentrum. Et prosjekt er for regulering mens de øvrige er regulert. Følg med i våre kanaler for når disse prosjektene legges ut for forkjøpsrett og salg. Den økonomiske situasjonen i datterselskapene er fortsatt vanskelig, men vi har tro på at de boligprosjektene vi jobber med er gode og at en bedre markedssituasjon vil bidra til at økonomien blir stadig bedre.

NYTTIG INFO PÅ www.kbbi.no

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

Både markedet og aldersfordelingen blant KBBL sine medlemmer tilsier forsterket satsing på aldersvennlige boliger og omsorgsboliger. Flere av prosjektene vi har under planlegging passer godt inn i denne kategorien – og vi planlegger å ha attraktive prosjekter å tilby kommunen når de utlyser konkurranse for omsorgsboliger i Kristiansund.

Administrasjonen har god erfaring med etablering av omsorgsboliger og denne kunnskapen er etterspurt av andre. Vi har hatt innlegg på konferanse arrangert av Husbanken og vært med i møter for å tilby vår bistand inn mot andre kommuner. I påvente av et bedre nyboligmarked ser vi også på muligheten for å tilby konsulenttjenester på dette området inn mot andre utbyggere i andre kommuner. Vi vil også etablere omsorgsboliger utenfor

vårt markedsområde – gjerne i samarbeid med andre.

Styret ønsker at KBBL skal være preget av stabilitet, ha ordnet økonomi og bli oppfattet som en trygg og seriøs forvalter og utbygger. Samtidig som vi arbeider aktivt for å opprettholde og øke kundetilfredsheten må organisasjonen omstilles i takt med nye rammebetingelser. Vi har tro på at vi sammen skal lykkes ved å fortsette det gode arbeidet i årene fremover.

Neste år «runder» KBBL 80 år og vi ser frem til å markere jubileet – og vi håper å kunne «runde» 5000 medlemmer i løpet av jubileumsåret.

Styret vil til slutt benytte anledningen til å takke forbindelser, andelseiere, tillitsvalgte og de ansatte for et godt samarbeid i 2024.

Kristiansund, 6. mai 2025,

I styret for AL Kristiansund Boligbyggelag


Odd Tore Finnøy
styreleder


Annicken Hjelte
nestleder


Rolf Kåre Sæther
styremedlem


Camilla Solbakken
styremedlem


Øyvind Taknæs
styremedlem


Arne Grødahl
kommunens repr.


Heidi Sæther
ansattes repr.


Vidar Solli
adm. dir



1



2

**BILDENE VISER ET UTVALG AV
VÅRE BOLIGSELSKAP**

- 1** St. Frei trygdeboliger
- 2** Lofotgata 5
- 3** Makrellsvingen
- 4** Langveien 72
- 5** Tors vei - Knudtzondalen brl.
- 6** Dalegata 40



3



4



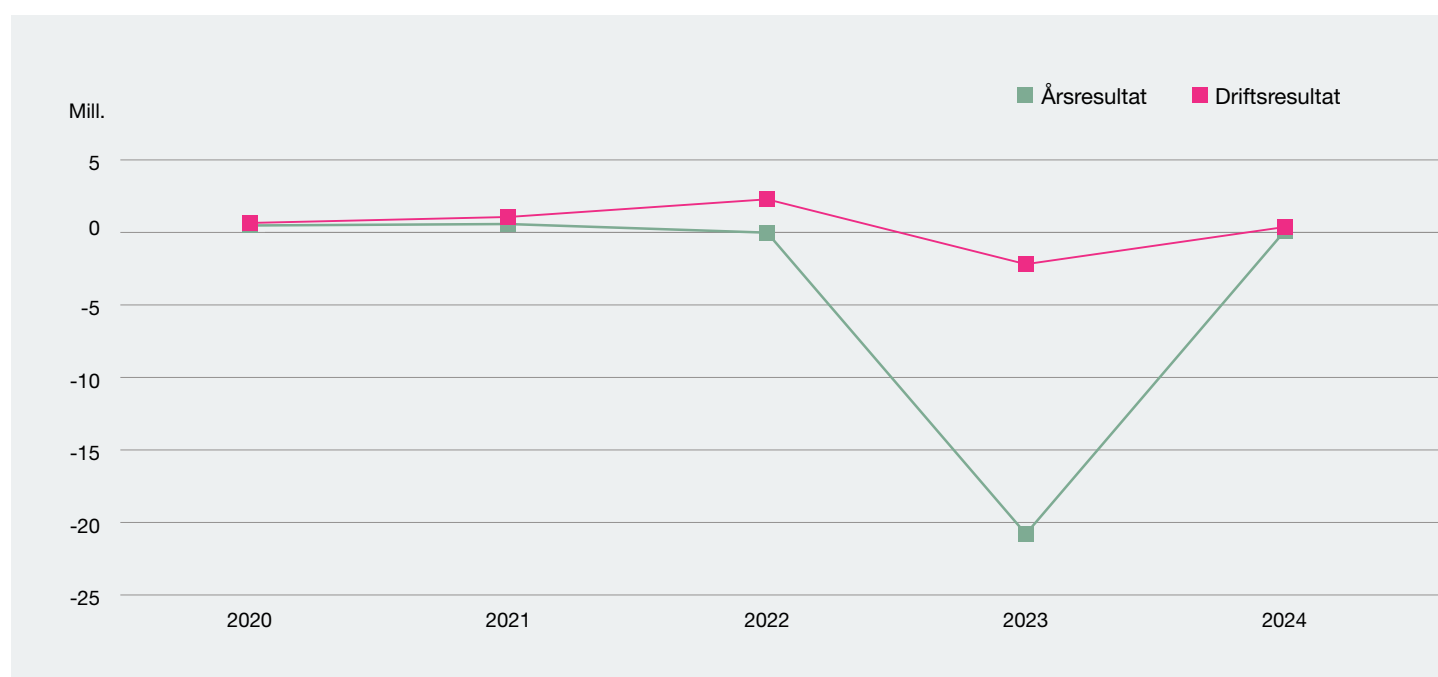
5



6

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTER	2024	2023
Driftsinntekter			
Forretningsførerhonorar		10 019 849	9 897 922
Andre inntekter forvaltning/teknisk		8 750 437	10 548 384
Medlemsinntekt		1 262 226	1 255 540
Annen driftsinntekt		1 426 988	1 883 447
Sum driftsinntekter		21 459 499	23 585 294
Driftskostnader			
Lønnskostnader	1	15 698 636	17 653 616
Avskrivning av driftsmidler	2	288 330	317 775
Annen driftskostnad	1	5 100 626	7 803 687
Sum driftskostnader		21 087 592	25 775 079
Driftsresultat		371 908	-2 189 785
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		394 564	304 628
Annen finansinntekt		19 333	19 333
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	0	18 430 216
Annen rentekostnad		333 221	342 601
Annen finanskostnad		100 000	0
Resultat av finansposter		-19 323	-18 448 856
Resultat før skattekostnad		352 585	-20 638 641
Skattekostnad på resultat	4	269 263	153 022
Årsresultat		83 322	-20 791 663
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		83 322	0
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		0	16 176 273
Overført fra annen egenkapital		0	4 615 390
Sum overføringer	5	83 322	-20 791 663



BALANSE

EIENDELER	NOTER	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	7 701 186	7 899 003
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	74 023	161 999
Sum varige driftsmidler		7 775 209	8 061 002
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	5 629 708	5 354 321
Investeringer i aksjer og andeler		839 600	939 601
Sum finansielle anleggsmidler		6 469 308	6 293 922
Sum anleggsmidler		14 244 517	14 354 924
OMLØPSMIDLER			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	6	617 894	0
Sum varer		617 894	0
Fordringer			
Kundefordringer	6	3 523 890	3 922 027
Andre kortsiktige fordringer		735 573	1 092 874
Sum fordringer		4 259 462	5 014 901
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 273 761	2 893 931
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		2 273 761	2 893 931
Sum omløpsmidler		7 151 117	7 908 832
Sum eiendeler		21 395 633	22 263 756
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5	2 611 750	2 548 450
Overkurs	5	3 230 000	3 230 000
Sum innskutt egenkapital		5 841 750	5 778 450
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 222 455	3 139 133
Sum opptjent egenkapital		3 222 455	3 139 133
Sum egenkapital		9 064 206	8 917 584
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 350 000	6 630 213
Sum annen langsiktig gjeld		7 350 000	6 630 213
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		898 846	2 171 501
Betalbar skatt	4	269 263	290 677
Skyldig offentlige avgifter		1 933 285	1 759 970
Kortsiktig konserngjeld	7	11 416	11 416
Annen kortsiktig gjeld		1 868 617	2 482 395
Sum kortsiktig gjeld		4 981 428	6 715 959
Sum gjeld		12 331 428	13 346 172
Sum egenkapital og gjeld		21 395 633	22 263 756

Kristiansund, den 31.12.2024 / 06.05.2025 Styret i AL Kristiansund Boligbyggelag

Odd Tore Finnøy styreleder
 Heidi Sæther styremedlem
 Rolf Kåre Sæther styremedlem
 Camilla Betten Solbakken styremedlem

Annicken Hjelle
 Arne Harald Grødahl
 Øyvind Sevaldsen Taknæs
 Vidar Lundgaard Solli

nestleder
 styremedlem
 styremedlem
 daglig leder

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 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. Sammenligningstallene er ikke omarbeidet ifm prinsippendringen. 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	2024	2023
Lønninger	11 293 352	12 889 458
Arbeidsgiveravgift	2 033 381	2 094 499
Pensjonskostnader	1 683 532	2 099 774
Andre ytelser	688 372	569 885
Sum	15 698 636	17 653 616

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 15 16

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	1 308 081	0
Pensjonsutgifter	232 482	0
Styrehonorar	0	473 180
Annen godtgjørelse	20 389	0
Sum	1 560 952	473 180

Daglig leder har i tillegg lønn og pensjonsutgifter fra Kristiansund Boligbyggelag Prosjekt AS med hhv kr 657 679 og kr 42 100.

OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 2 Varige driftsmidler.

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	10 864 826	6 869 842	17 734 668
Tilgang	34 434	0	34 434
Avgang	0	0	0
Oppskrivning pr. 31.12	3 230 000		3 230 000
Anskaffelseskost 31.12	14 129 260	6 869 842	20 999 102
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	6 428 074	6 795 819	13 223 893
Balanseført verdi 31.12	7 701 186	74 023	7 775 209
Årets avskrivninger	200 353	87 977	288 330
Herv 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	-2 325 646	-8 807 247
KBBL Utleieboliger AS	-222 582	-8 762 422

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

NOTE 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	269 263	290 677
Endring i utsatt skattefordel	0	-137 655
Skattekostnad ordinært resultat	269 263	153 022

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	352 585	-20 638 641
Permanente forskjeller	126 862	21 132 187
Endring i midlertidige forskjeller	559 860	626 101
Skattepliktig inntekt	1 039 307	1 119 647

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	269 263	290 677
Sum betalbar skatt i balansen	269 263	290 677

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-943 471	-863 810	79 661
Fordringer	-1 139 299	-1 120 525	18 774
Gevinst – og tapskonto	1 767 982	2 209 978	441 996
Avsetninger mv	-245 468	-226 038	19 430
Sum	-560 256	-395	559 860
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	560 256	395	-559 860
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

NOTE 5 Egenkapital

	Andels- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	2 548 450	3 230 000	3 139 133	8 917 584
Kapitalforhøyelse	63 300	0	0	63 300
Årets resultat	0	0	83 322	83 322
Pr. 31.12.	2 611 750	3 230 000	3 222 455	9 064 206

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

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	5 629 708	5 354 321
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	4 811 277	3 549 710

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 350 000	6 630 213
Sum	7 350 000	6 630 213

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	7 701 186	7 867 106
Driftsløsøre, inventar og utstyr	74 023	161 999
Sum	7 775 209	8 029 105

NOTE 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Langsiktige fordringer	5 629 708	5 354 321
Kundefordringer	1 909 500	1 904 441
Sum fordringer	7 539 208	7 258 762

Gjeld	2024	2023
Kortsiktig gjeld	11 416	11 416
Sum gjeld	11 416	11 416

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 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024 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 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 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 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 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 Ulfnes
statsautorisert revisor

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/Skonnerthgate 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
 Lyhsalmenningen Borettslag
 Lyhsalmenningen II Borettslag
 Lyhsenga 2 Borettslag
 Makrellsvingen Borettslag
 Marcussundet Borettslag
 Marstrandgata 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
 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
 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 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