



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 715 685
Organisasjonsform: Boligbyggelag
Foretaksnavn: KRAGERØ BOLIG OG BYGGELAG
Forretningsadresse: Torvgata 2
3770 KRAGERØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thor Johan Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 193 474	6 821 969
Annen driftsinntekt		1 210 585	992 883
Sum inntekter	6	8 404 059	7 814 852
Kostnader			
Varekostnad		12 589	32 450
Lønnskostnad	2	6 145 323	5 491 879
Avskrivning	4	105 023	105 023
Annen driftskostnad	2	1 605 746	1 441 506
Sum kostnader		7 868 681	7 070 858
Driftsresultat		535 378	743 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		34 609	6 922
Annen finansinntekt		49 447	41 525
Sum finansinntekter		84 056	48 447
Annen finanskostnad		92 832	104 988
Sum finanskostnader		92 832	104 988
Netto finans		-8 776	-56 541
Ordinært resultat før skattekostnad		526 602	687 453
Skattekostnad på ordinært resultat	3	125 118	168 161
Ordinært resultat etter skattekostnad		401 484	519 292
Årsresultat		401 484	519 292
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	401 484	519 292
Sum overføringer og disponeringer		401 484	519 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 553 254	3 658 277
Sum varige driftsmidler		3 553 254	3 658 277
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	790 297	582 088
Investeringer i aksjer og andeler	10	125 000	125 000
Sum finansielle anleggsmidler		915 297	707 088
Sum anleggsmidler		4 468 551	4 365 365
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		470 286	226 356
Andre fordringer		2 698 961	2 978 950
Sum fordringer		3 169 247	3 205 306
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5	8 389 079	7 948 117
Sum omløpsmidler		11 558 326	11 153 423
SUM EIENDELER		16 026 877	15 518 788
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	687 577	640 377



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		687 577	640 377
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	9 304 732	8 903 248
Sum opptjent egenkapital		9 304 732	8 903 248
Sum egenkapital		9 992 309	9 543 625
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	20 654	26 650
Sum avsetninger for forpliktelser		20 654	26 650
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 142 392	3 267 450
Sum annen langsiktig gjeld		3 142 392	3 267 450
Sum langsiktig gjeld		3 163 046	3 294 100
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 202	332 263
Betalbar skatt	3	72 388	18 115
Skyldige offentlige avgifter	5	1 116 159	1 066 361
Annen kortsiktig gjeld		1 645 773	1 264 324
Sum kortsiktig gjeld		2 871 522	2 681 063
Sum gjeld		6 034 568	5 975 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 026 877	15 518 788



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 815108

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 715 685
Organisasjonsform: Boligbyggelag
Foretaksnavn: KRAGERØ BOLIG OG BYGGELAG
Forretningsadresse: Torvgata 2
3770 KRAGERØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thor Johan Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 950 715 685
KRAGERØ BOLIG OG BYGGELAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 193 474	6 821 969
Annen driftsinntekt		1 210 585	992 883
Sum inntekter	6	8 404 059	7 814 852
Kostnader			
Varekostnad		12 589	32 450
Lønnskostnad	2	6 145 323	5 491 879
Avskrivning	4	105 023	105 023
Annen driftskostnad	2	1 605 746	1 441 506
Sum kostnader		7 868 681	7 070 858
Driftsresultat		535 378	743 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		34 609	6 922
Annen finansinntekt		49 447	41 525
Sum finansinntekter		84 056	48 447
Annen finanskostnad		92 832	104 988
Sum finanskostnader		92 832	104 988
Netto finans		-8 776	-56 541
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	125 118	168 161
Ordinært resultat etter skattekostnad		401 484	519 292
Årsresultat		401 484	519 292
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	401 484	519 292
Sum overføringer og disponeringer		401 484	519 292



Organisasjonsnr: 950 715 685
KRAGERØ BOLIG OG BYGGELAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4 3 553 254 3 658 277
Sum varige driftsmidler 3 553 254 3 658 277

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8 790 297 582 088
Investeringer i aksjer og andeler 10 125 000 125 000
Sum finansielle anleggsmidler 915 297 707 088

Sum anleggsmidler 4 468 551 4 365 365

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 470 286 226 356
Andre fordringer 2 698 961 2 978 950
Sum fordringer 3 169 247 3 205 306

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 5 8 389 079 7 948 117

Sum omløpsmidler 11 558 326 11 153 423

SUM EIENDELER 16 026 877 15 518 788

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 7 687 577 640 377
Sum innskutt egenkapital 687 577 640 377

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 9 304 732 8 903 248
Sum opptjent egenkapital 9 304 732 8 903 248

Sum egenkapital 9 992 309 9 543 625



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	20 654	26 650
Sum avsetninger for forpliktelses		20 654	26 650
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 142 392	3 267 450
Sum annen langsiktig gjeld		3 142 392	3 267 450
Sum langsiktig gjeld		3 163 046	3 294 100
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 202	332 263
Betalbar skatt	3	72 388	18 115
Skyldige offentlige avgifter	5	1 116 159	1 066 361
Annen kortsiktig gjeld		1 645 773	1 264 324
Sum kortsiktig gjeld		2 871 522	2 681 063
Sum gjeld		6 034 568	5 975 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 026 877	15 518 788



Organisasjonsnr: 950 715 685
KRAGERØ BOLIG OG BYGGELAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
------------	-------------------	----------------------	--

Note

2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4806380.00	4268125.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	720507.00	609853.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	418310.00	408137.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	199226.00	205764.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6144423.00	5491879.00

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note



Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		91628.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		24080.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		115708.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

7.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

8

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
KBBL Utbygging AS	100.00%	100.00%	727253.00	174874.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Kragerø Bolig- og Byggelag	Torvgata 2 3770 Kragerø 0815 Kragerø

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf. undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, 3770 Kragerø
Postboks 230, 3781 Kragerø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kragerø Bolig og Byggelag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kragerø Bolig og Byggelag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kragerø, 23.05.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-3033019

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-05-23 09:12:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L8385-QYJFH-W8HBK-U52V-ZX5M2-T3LNB

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



ÅRSREGNSKAP

01.01. – 31.12.2021

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

FORETAKS NR. 950 715 685

Kragerø Bolig-og Byggelag
Torvgata 2
3770 Kragerø

**RESULTATREGNSKAP 900 KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG**

	Note	Resultat 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Tekniske tjenester		81 165	24 753	75 000	75 000
Inntekter fra nybygging		0	0	0	200 000
Forretningsførsel tilsl. Borettslag		1 940 539	1 903 907	1 922 700	2 008 300
Forretningsførsel frittst.bril, stiftelsen		1 130 128	1 009 573	1 112 300	1 236 300
Inntekter vaktmester, administrasjon		2 989 566	2 683 012	2 683 700	2 798 300
Forvaltningsgebyrer		443 918	546 868	560 400	440 900
Provisjonsinntekter	6	681 363	465 482	490 000	710 000
Leieinntekt lokaler		261 363	289 037	330 000	330 000
Medlemskontingent		598 806	573 017	585 000	600 000
Andre inntekter		277 211	319 203	320 000	290 000
Sum inntekter		8 404 058	7 814 852	8 079 100	8 688 800
Driftskostnader					
Varekjøp, offentlige gebyrer		12 589	32 450	30 000	20 000
Revisjonshonorar	2	140 705	91 628	90 000	110 000
Honorar tillitsvalgte		120 500	116 000	129 000	159 000
Andre forvaltningstjenester		62 452	29 382	105 000	105 000
Andre tjenester		46 287	0	0	0
Lønnskostnader	2	4 685 880	4 151 048	4 683 000	4 822 600
Arbeidsgiveravgift		720 507	609 853	650 000	680 000
Pensjonskostnader		419 210	408 137	415 000	450 000
Andre sos.kostnader		199 226	205 764	253 000	222 000
Kontorholdskostnader		178 868	146 998	176 500	232 000
Vedlikehold		9 630	111 633	33 000	33 000
Forsikring		74 934	71 412	75 000	80 000
Programvare, inventar		767 900	562 356	606 000	783 000
Kontorrekvisita, trykksaker		90 325	77 099	85 000	100 000
Telefon og porto		79 863	126 655	140 000	100 000
Andre driftsutgifter		139 341	225 420	249 000	244 000
Avskrivninger	4	105 023	105 023	105 100	105 200
Sum driftskostnader		7 868 680	7 070 858	7 824 600	8 245 800
Driftsresultat		535 378	743 994	254 500	443 000
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra andre		34 609	6 922	0	0
Renteinntekter		49 447	41 525	40 000	13 000
Rentekostnad		92 832	104 988	100 000	96 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-8 776	-56 541	-60 000	-83 000
Ordinært resultat før skatt		526 602	687 453	194 500	360 000
Skattekostnad	3	125 118	168 161	0	0
Resultat før ekstraord.poster		401 484	519 292	194 500	360 000
Ekstraord.poster					
Årsresultat		401 484	519 292	194 500	360 000
Overføringer					
Overført egenkapital		-401 484	-519 292	0	0
Sum overføringer		-401 484	-519 292	0	0

900 KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

**BALANSE KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG 2021 org nr: 950 715 685**


	Note	Regnskap Pr 31.12.21	Regnskap Pr 1.1 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	500 000	500 000
Bygninger	4, 11	591 946	607 946
Vaktmesterbase	4, 11	2 352 239	2 419 446
Andre driftsmidler	4	109 069	130 885
Sum varige driftsmidler		3 553 254	3 658 277
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer i datterselskap	8	790 297	582 088
Aksjer og andeler	10	125 000	125 000
Sum finansielle anleggsmidler		915 297	707 088
Sum anleggsmidler		4 468 550	4 365 364
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Kundefordringer		470 286	226 356
Forskuddsbetalte kostnader		14 337	7 210
Andre fordringer	8	348 139	669 756
Langsiktige fordringer	8	2 336 485	2 301 985
Sum fordringer		3 169 247	3 205 307
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	5	6 033 790	5 579 268
Innestående på særvilkår	5	1 872 410	1 870 616
Innestående på skattetrekkskonto	5	482 879	498 233
Sum bankinnskudd		8 389 079	7 948 117
Sum omløpsmidler		11 558 326	11 153 424
SUM EIENDELER		16 026 876	15 518 788

900 KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

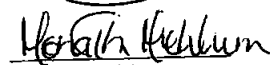
**BALANSE KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG 2021 org nr: 950 715 685**

	Note	Regnskap Pr 31.12.21	Regnskap Pr 1.1 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	687 577	640 377
Sum innskutt egenkapital		687 577	640 377
Opptjent egenkapital	7	9 304 732	8 903 248
Sum opptjent egenkapital		9 304 732	8 903 248
Sum egenkapital		9 992 309	9 543 625
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	3 142 392	3 267 450
Utsatt skatt	3	20 654	26 650
Sum langsiktig gjeld		3 163 046	3 294 100
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 202	332 263
Skyldig off. myndigheter		1 116 159	1 066 361
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		559 880	463 271
Betalbar skatt	3	72 388	18 115
Påløpne renter		5 171	5 325
Annen kortsiktig gjeld	8	1 080 721	795 728
Sum kortsiktig gjeld		2 871 521	2 681 063
Sum gjeld		6 034 567	5 975 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 026 876	15 518 788

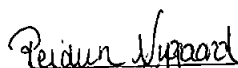
Kragerø, 19. april 2022



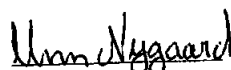
Thor Johan Larsen
Styreleder



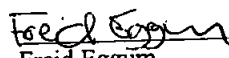
Mona Mehlum
Styremedlem



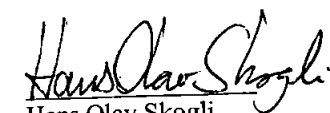
Reidun Nygaard
Daglig leder
Styremedlem



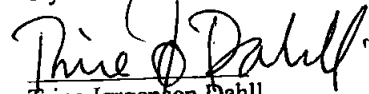
Unn Nygaard
Styremedlem



Freid Eggum
Styremedlem



Hans Olav Skogli
Styremedlem



Trine Jørgensen Dahll
Styremedlem

900 KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG



KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2021

NOTE 1. REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

KLASSIFISERINGSPRINSIPPER OG VURDERINGSPRINSIPPER.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Investeringer/aksjer i Datterselskap/Tilknyttede selskap:

Aksjer i datterselskap og andre aksjer er verdsatt til kostpris.

Aksjer i KBBL Utbygging AS er tidligere nedskrevet med kr. 228 407,- og er bokført etter konsernbidrag til kr. 790 297,-

Salgsinntekter:

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler:

Anleggsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsløsøre avskrives årlig lik skattemessige saldoavskrivninger. Regnskapsmessig avskrives bygget lineært over 65 år.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt:

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt, som er 22 % av alminnelig inntekt.

I tillegg betales 0,15 % formuesskatt.

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 reversere i samme periode er utignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser:

Boligbyggelaget har en innskuddsbasert pensjonsordning for de ansatte.

Innbetalinger til ordningen kostnadsføres som pensjonskostnad.



NOTE 2. YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn/honorar	859 996	145 000
Pensjonskostnader	54 244	
Annen godtgjørelse	7 850	

Kragerø Bolig- og Byggelag har i 2021 hatt 4 ansatte i administrasjonen og 2 vaktmestere. Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Foretaket har en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov. Årets pensjonskostnad er lik påløpt premie for perioden 01.01. – 31.12.

Revisor.

Honorar for revisjon og revisjonsrelaterte tjenester er kr 113 885,- og skatte- og avgiftsbistand kr 26 820,- eks mva.

NOTE 3. SKATT

Midlertidige forskjeller knyttet til;	31.12.2020	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	121 136	93 881	27 255
Sum midlertidige forskjeller	121 136	93 881	27 255
Utsatt skattefordel basert på 22% skatt	26 650	20 654	-5 996

Grunnlag for årets betalbare skatt:	Grunnlag skatteberegning	Resultatført skatt	Betalbar skatt i balansen
Resultat før skattekostnad	526 602	115 852	
Skattefrie inntekter	(34 609)	(7 614)	
Ikke fradagsberettigede kostnader	1 038	228	
Endringer i midlertidige forskjeller	27 255	5 996	
Alminnelig skattepliktig inntekt	520 286	114 463	114 463
Avgitt konsernbidrag	(266 935)	-	(58 726)
Årets skattegrunnlag	253 351		
Betalbar inntektskatt		114 463	114 463
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-	(58 726)
Betalbar formuesskatt (skattemessig formue 31.12 x 0,15%)	11 110 973	0,15 %	16 651
Endring utsatt inntektskatt		(5 996)	
Resultatført skattekostnad/ balanseført betalbar skatt		125 118	72 388

NOTE 4. DRIFTSMIDLER OG AVSKRIVNINGER

Oversikt driftsmidler og avskrivninger	Inventar/Utstyr Programvare	Bygg Torvgata 2	Tomt Torvgata 2	Vaktmester- base	Teknisk vaktm base	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.	1 073 997	1 054 107	500 000	2 688 268	218 148	5 534 520
Anlegg under utførelse						
Tilgang i året						
Avgang i året						
Anskaffelseskost pr. 31.12.	1 073 997	1 054 107	500 000	2 688 268	218 148	5 534 520
Samlede avskrivninger 1.1.	1 073 997	446 161		268 822	87 263	1 876 243
Årets ordinære avskrivninger	0	16 000		67 207	21 816	105 023
Samlede avskrivninger 31.12.	1 073 997	462 161		336 029	109 079	1 981 266
Balanseført verdi 31.12	0	591 946	500 000	2 352 239	109 069	3 553 254
Økonomisk levetid	3 - 5 år	65 år	0 %	40 år	10 år	
Avskrivningsplan	Saldo	Lineære	0 %	Lineære	Lineære	

NOTE 5. BANKINNSKUDD

	2021	2020
Bankinnskudd for skattetrekk	482 879	498 233
Andre bankinnskudd	6 033 790	5 579 268
Sparekonto	1 872 410	1 870 616
SUM	8 389 079	7 948 117



NOTE 6. PROVISJONSINNTEKTER

Provisjonsinntekter	2021	2020
Provisjon forsikring If/KLP	84 000	45 500
Provisjon BBL DK	25 386	0
BBL Pivotal AS	571 977	419 982
SUM	681 363	465 482

NOTE 7. EGENKAPITAL

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.	640 377	8 903 248	9 543 625
Økning andelskapital	47 200		47 200
Årets resultat		401 484	401 484
Egenkapital 31.12.	687 577	9 304 732	9 992 309

Koronasituasjonen for Kragerø Bolig- og Byggelag.

KBBL følger helsemyndighetenes råd og legger til rette for å bidra til at færrest mulig skal bli smittet. KBBL's lokaler har i perioder vært stengt for kunder, men vi er tilgjengelige på telefon/e-post og åpner etter avtale for utlevering/ innlevering av papirer osv. Det praktiseres også delvis hjemmekontor. Det er satt opp oppslag på inngangsdøren og lagt ut informasjon på hjemmesiden.

Koronasituasjonen har ikke gitt noen store økonomiske konsekvenser for KBBL.

NOTE 8. KONSERN, TILKNYTTET SELSKAP M.V.

KBBL har eierandeler i følgende selskap	Anskaffelses kost 30.08.05	Forretningskontor	Eierandel/ st. andel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
KBBL utbygging AS	260 000	Kragerø	100 %	915 444	(20 018)

Konsern:

Kortsiktig fordringer	2020	2021	Kortsiktig gjeld	2020	2021
KBBL	2 327 514	2 336 485	KBBL	705 763	972 698
Utbygging AS			Utbygging AS		

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet Kragerø Bolig- og Byggelag og KBBL Utbygging AS fordi konsernet sett som en enhet oppfyller kriteriene for små foretak. Aksjer i KBBL Utbygging AS er fra tidligere år nedskrevet med kr. 228 407, bokført verdi pr.31.12.21 er kr 790 297. Bokført verdi på aksjene er i 2021 økt med kr 208 209 ifbm avgitt konsernbidrag til datter. Viser også til note 3. Kragerø Bolig- og Byggelag har lånt 2,3 mill til KBBL Utbygging AS for å dekke kostnadene til tomtekjøp på Holt og kostnader i prosjektet til byggelån er etablert. Lånet skal tilbakebetales når byggelån er konvertert. Dette gjelder også for beregnede renter.

NOTE 9. SIKKERHETSTILLELSER

KBBL har avgitt erklæring om sikkerhet for lån til Sparebanken Sør på kr. 77 867,- ved årskiftet tilhørende B/L Måneliveien 21. Eiendommen Måneliveien 21 er også stillet som sikkerhet for lånet.

NOTE 10. AKSJER OG ANDELER I FOND

	Antall	Bokført verdi	Kostpris
BBL Datakompetanse AS	33 143	125 000	125 000



Note 11. PANTEGJELD

Kreditor	Sparebanken Sør
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2016
Rentesats	3,10 %
Betingelser	Flytende rente
Beregnet innfridd	15.09.2040
Opprinnelig lånebeløp	3 750 000
Lånesaldo 1.1.	3 267 450
Avdrag i perioden	125 058
Lånesaldo 31.12.2021	3 142 392
Saldo om 5 år	2 477 439

Gjelden er sikret med pant i vaktmesterbasen, Solåsen 1A, og tilleggspant i KBBLs lokaler i Torvgata 2.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

	<u>31.12.2021</u>
Torvgata 2	591 946
Solåsen 1A	2 352 239
	<u>2 944 185</u>



KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG ÅRSRAPPORT 2021

Organisasjon og eierskap

Kragerø Bolig- og Byggelag (KBBL) er en samvirkeorganisasjon som eies, styres og brukes av medlemmene.

Formålet til virksomheten er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for andelseierne.

Boligsamvirket generelt, og KBBL spesielt, er og skal være et kvalitetsbegrep: Felles ansvar for å levere produkter og tjenester av høy kvalitet. Det er et hovedmål for KBBL å kunne gi et totaltilbud av produkter og tjenester innen boligbygging, boligforvaltning og bolig- og miljøtilknyttet service til alle kategorier av medlemmer.

KBBL er medlem i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Selskapets beliggenhet

Administrasjonskontoret ligger i Kragerø Kommune, Torvgata 2.
KBBL er eier av lokalene.

Styrets virksomhet

Lagets ledelse har siden generalforsamlingen 31. august 2021 bestått av følgende:

Styret:

Styreleder:	Thor Johan Larsen	for 2 år
Styremedlem:	Mona Mehlum	for 1 år
Styremedlem:	Hans Olav Skogli	for 1 år
Styremedlem:	Unn Nygaard	for 2 år
Styremedlem:	Freid Eggum	for 1 år
Styremedlem:	Trine Jørgensen Dahll	(kommunens representant)
Styremedlem:	Reidun Nygaard	(ansatte representant)
Varamedlem:	Olivera Dautaj	for 1 år
Varamedlem:	Edvard Haug	for 1 år
Varamedlem:	Inger Liv Grønnerød	for 1 år
Varamedlem:	Sølvi Wirød/ Iver Juel	(kommunens representanter)
Varamedlem:	Karin Lohne	for 1 år (ansatte representant)

Valgkomité:

Medlem:	Åse Skogli	for 1 år (styrets representant)
Medlem:	Brit Sjetne	for 1 år
Medlem:	Kristian Ljåstad	for 1 år
Varamedlem:	Mona Engebretsen	for 1 år
Varamedlem:	Steffen Kråkenes	for 1 år



Administrasjon:

Daglig leder:	Reidun Nygaard
Teknisk leder:	Atle Hartveit
Autorisert regnskapsfører:	Karin Lohne
Forvaltningsmedarbeider:	Ann-Sofi Kittilsen
Revisor:	Ernst & Young AS

Vaktmestere:

Trond Heibø (For Kragerø Kommunale Boligstiftelse)
Bjørn Vidar Barland (For Kragerø Kommunale Boligstiftelse)

Det har i 2021 blitt avholdt 6 styremøter og behandlet 45 protokollførte saker. Styret har behandlet og godkjent årsoppgjøret for 2021.

Aktiviteter

1. Generalforsamling

Generalforsamling ble avholdt 31. august 2021 i Legatsalen. Fra KBBL's styre/valgkomité møtte 2 representanter. Av delegerte fra borettslagene møtte 42 stemmeberettigede.

Generalforsamlingen ble ledet av styrets leder, Thor Johan Larsen. Årsoppgjør og årsrapport fra styret ble gjennomgått og kommentert.

2. Medlemmer

Pr. 31.12.2021 er medlemstallet 2144. Det er i løpet av året tilmeldt 118 nye medlemmer, mens 64 har meldt seg ut av laget eller er strøket på grunn av manglende kontingentbetaling. Medlemmer med adresse ukjent er også strøket.

3. Leiligheter under forvaltning.

KBBL har nå 51 borettslag og 14 sameier med til sammen 1013 leiligheter i ordinær drift. I tillegg til borettslagene har KBBL forretningsførselen for 20 avdelinger med 206 leiligheter i Kragerø kommunale boligstiftelse. KBBL har i alt forretningsførsel for til sammen 1219 leiligheter.

Leiligheter i tilknyttede borettslag fordeler seg som følger:

2 roms leiligheter	3 roms leiligheter	4 roms leiligheter	5 roms leiligheter
136	320	347	12

Felleskostnader for boligselskapene i 2021 beløper seg totalt til ca. kr. 29,2 millioner.

For 2021 er det en restanse for borettslag på ca. 1 % som er på nivå med forrige år. Styret ber administrasjonen om fortsatt å prioritere arbeidet med purringer slik at restansen blir så lav som mulig.



4. Forsikring

Det er fortsatt If Skadeforsikring NUF som er forsikringsselskap for KBBL og de fleste boligselskapene.

Egenandel er på kr. 10 000,- uansett størrelse på skaden. Fullverdiforsikring pr. 31.12.2021 er på ca. kr. 2 100 millioner for borettslagene.

5. Byggeaktivitet

KBBL Utbygging AS har kjøpt tomter på Holt i Sannidal finansiert med lån fra KBBL på 2,3 millioner. Lånet skal tilbakebetales når prosjektet er ferdigstilt og byggelån er konvertert til ordinært lån. Planen er å bygge fem tomannsboliger organisert som et borettslag. Det er inngått avtale med Lindal Hus AS og Steintransport AS. Planlagt oppstart byggeprosjekt er våren 2022.

Styret har vedtatt at det innvilges lån fra Kragerø Bolig- og Byggelag til KBBL Utbygging AS for å dekke en egenandel i prosjektet på ca 20 %.

6. Boligomsetning

KBBL samarbeider med Sørmeglere Kragerø om salg av leiligheter. Dette samarbeidet fungerer godt.

Det ble i 2021 omsatt i alt 66 brukte leiligheter. I tillegg til dette ble det tildelt leiligheter i Boligstiftelsen.

7. Øvrige aktiviteter

KBBL bistår boligselskapene i tekniske saker så langt det er kapasitet. Utover dette formidles kontakt med andre ressurspersoner som kan bistå.

Oversikt over utvikling og resultat

Årsresultatet viser selskapets resultat og finansielle stilling. KBBL avslutter 2021 med et overskudd på kr. 401 484,-. Selskapets styre foreslår at overskuddet overføres annen egenkapital.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr. 16 millioner sammenlignet med kr. 15,5 millioner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.21 var 62,35 %, sammenlignet med 61,5 % pr. 31.12.20.

Som det fremgår av balansen er selskapets betalingsevne god. KBBL har likvide midler til å betjene den kortsiktige gjelden. I alt har selskapet en egenkapital på kr. 9 992 309,-.

Omsetningen i KBBL er ca. kr. 589 000,- høyere enn foregående år og er ca. kr. 325 000,- høyere enn budsjettet for 2021. Selskapet beskattes etter vanlige regler for næringsdrivende.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balansen med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og KBBL's stilling per 31.12.2021.

Det har heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og årsoppgjøret for 2021 er satt opp under en slik forutsetning.



Ansatte og arbeidsmiljø

KBBL har ved utgangen av beretningsåret til sammen 6 fast ansatte medarbeidere i heltidsstillinger.

Selskapet fører oversikt over sykefraværet i henhold til lover og forskrifter. Målsetningen er å ha et så lavt sykefravær som mulig, og det faktiske sykefraværet i 2021 ble på ca 2 % fordelt på 6 tilfeller.

KBBL har avtale med Vestmar Bedriftshelsetjeneste.

Styret og daglig leder er ikke kjent med at det forekommer mobbing på arbeidsplassen. Det har ikke vært skader eller ulykker hos de ansatte i 2021.

Arbeidsmiljøet vurderes som godt.

Koronasituasjonen for Kragerø Bolig- og Byggelag.

KBBL følger helsemyndighetenes råd og legger til rette for å bidra til at færrest mulig skal bli smittet

KBBL's lokaler har i perioder vært stengt for kunder, men vi er tilgjengelig på telefon/e-post og åpner etter avtale for utlevering/

innlevering av papirer osv. Det praktiseres også delvis hjemmekontor.

Det er satt opp oppslag på inngangsdøren og lagt ut informasjon på hjemmesiden.

Koronasituasjonen har ikke gitt noen store økonomiske konsekvenser for KBBL.

Likestilling

KBBL's styre har bestått av 4 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Boligbyggelaget oppfyller dermed målsettingen om 40 % kvinneandel i styret.

Av KBBL's 6 ansatte er det 3 kvinner og 3 menn.

Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nye ansettelser i boligbyggelaget.

Ytre miljø

Styret kjenner ikke til at KBBL's virksomhet forurensar det ytre miljø. Det er etablert rutiner for å ta hånd om forbruksavfall i henhold til gjeldende offentlige bestemmelser.

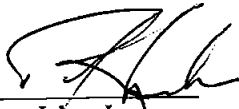
For å spare miljøet er medlemskort i plast erstattet av et digitalt medlemskort.

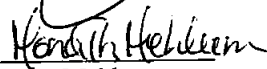
I stedet for utstrakt bruk av postforsendelser, sendes e-post der det er mulig.

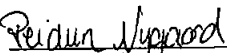
Til slutt vil styret takke forretningsforbindelser, tillitsvalgte og administrasjon for et godt samarbeide i 2021.

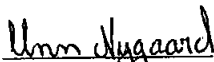


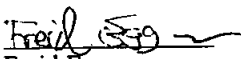
Kragerø, 19. april 2022

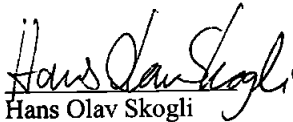

Thor Johan Larsen
Styreleder

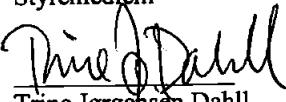

Mona Mehlum
Styremedlem


Reidun Nygaard
Daglig leder
Styremedlem


Unn Nygaard
Styremedlem


Freid Eggum
Styremedlem


Hans Olav Skogli
Styremedlem


Trine Jørgensen Dahll
Styremedlem