



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 581 853
Organisasjonsform: Boligbyggelag
Foretaksnavn: KONGSBERG BOLIGBYGGELAG
Forretningsadresse: Christian Augusts gate 4
3611 KONGSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Morten Fretheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 344 115	10 250 603
Annen driftsinntekt		2 152 059	2 102 367
Sum inntekter		12 496 174	12 352 970
Kostnader			
Varekostnad		135 545	222 971
Lønnskostnad	7, 8	10 434 579	9 038 722
Avskrivning	2	116 066	96 722
Annen driftskostnad	8	4 049 915	3 494 365
Sum kostnader		14 736 104	12 852 780
Driftsresultat		-2 239 930	-499 809
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		205 576	206 005
Sum finansinntekter		205 576	206 005
Annen finanskostnad		27 131	47 353
Sum finanskostnader		27 131	47 353
Netto finans		178 445	158 652
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 061 485	-341 157
Skattekostnad på ordinært resultat	9	261 671	-75 307
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 323 156	-265 850
Årsresultat		-2 323 156	-265 850
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	10	-2 323 156	-265 850
Sum overføringer og disponeringer		-2 323 156	-265 850



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		207 217
Sum immaterielle eiendeler			207 217
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	950 000	950 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	504 120	483 606
Sum varige driftsmidler		1 454 120	1 433 606
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	3 009 000	3 009 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	450 000	450 000
Investeringer i aksjer og andeler	4	592 000	577 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 051 000	4 036 000
Sum anleggsmidler		5 505 120	5 676 823
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	833 082	761 566
Andre fordringer		926 385	268 733
Sum fordringer		1 759 467	1 030 300
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5	17 884 894	19 063 061
Sum omløpsmidler		19 644 361	20 093 361
SUM EIENDELER		25 149 481	25 770 184

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	6, 10	2 159 025	2 038 225
Sum innskutt egenkapital		2 159 025	2 038 225
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	18 379 834	20 702 990
Sum opptjent egenkapital		18 379 834	20 702 990
Sum egenkapital		20 538 859	22 741 215
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 987 677	481 009
Betalbar skatt	9	54 531	33 877
Skyldige offentlige avgifter	5	1 015 552	954 641
Annen kortsiktig gjeld	11	1 552 862	1 559 443
Sum kortsiktig gjeld		4 610 622	3 028 969
Sum gjeld		4 610 622	3 028 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 149 481	25 770 184



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 531697

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 581 853
Organisasjonsform: Boligbyggelag
Foretaksnavn: KONGSBERG BOLIGBYGGELAG
Forretningsadresse: Christian Augusts gate 4
3611 KONGSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Morten Frøtheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 954 581 853
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 344 115	10 250 603
Annen driftsinntekt		2 152 059	2 102 367
Sum inntekter		12 496 174	12 352 970
Kostnader			
Varekostnad		135 545	222 971
Lønnskostnad	7, 8	10 434 579	9 038 722
Avskrivning	2	116 066	96 722
Annen driftskostnad	8	4 049 915	3 494 365
Sum kostnader		14 736 104	12 852 780
Driftsresultat		-2 239 930	-499 809
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		205 576	206 005
Sum finansinntekter		205 576	206 005
Annen finanskostnad		27 131	47 353
Sum finanskostnader		27 131	47 353
Netto finans		178 445	158 652
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	261 671	-75 307
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 323 156	-265 850
Årsresultat		-2 323 156	-265 850
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	10	-2 323 156	-265 850
Sum overføringer og disponeringer		-2 323 156	-265 850



Organisasjonsnr: 954 581 853
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		207 217
Sum immaterielle eiendeler			207 217
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	950 000	950 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	504 120	483 606
Sum varige driftsmidler		1 454 120	1 433 606
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	3 009 000	3 009 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	450 000	450 000
Investeringer i aksjer og andeler	4	592 000	577 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 051 000	4 036 000
Sum anleggsmidler		5 505 120	5 676 823
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	833 082	761 566
Andre fordringer		926 385	268 733
Sum fordringer		1 759 467	1 030 300
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5	17 884 894	19 063 061
Sum omløpsmidler		19 644 361	20 093 361
SUM EIENDELER		25 149 481	25 770 184
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	6, 10	2 159 025	2 038 225
Sum innskutt egenkapital		2 159 025	2 038 225



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	18 379 834	20 702 990
Sum opptjent egenkapital		18 379 834	20 702 990
Sum egenkapital		20 538 859	22 741 215
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 987 677	481 009
Betalbar skatt	9	54 531	33 877
Skyldige offentlige avgifter	5	1 015 552	954 641
Annen kortsiktig gjeld	11	1 552 862	1 559 443
Sum kortsiktig gjeld		4 610 622	3 028 969
Sum gjeld		4 610 622	3 028 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 149 481	25 770 184



Organisasjonsnr: 954 581 853
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
8

Lønn og ytelser

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

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
3

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
KBBL Boligutvikling AS	100.00%	100.00%	4722210.00	-470830.00
Viken Eiendomsmegling AS	30.00%	30.00%	8886479.00	750169.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja



<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
A/L Kongsberg Boligbyggelag	Christian Augusts gate 4 3611 KONGSBERG 0604 Kongsberg

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

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 Kongsberg Boligbyggelag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongsberg Boligbyggelag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport 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

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 avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 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 risikoen, 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 regnskapsestimater 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 modifierer vår konklusjon. 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.

Kongsberg, 24. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
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."

Terje Langedok

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1288975

IP: 80.203.xxx.xxx

2023-05-24 09:20:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E55QU-HMDDJ-4ECS3-284ED-BPXZH-Q2GBE

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/validator>



Gjennomgang av styrets arbeid 2022

Styret i A/L Kongsberg Boligbyggelag (KBBL) legger med dette fram sin beretning for år 2022. Beretningen tjener sammen med regnskapet som en beskrivelse av styrets arbeid året 2022.

Virksomhetens art og hvor den drives

KBBL er et andelslag med vekslende antall andelseiere og vekslende kapital og har til formål på vegne av andelseierne - enten enkeltvis eller organisert i borettslag - å skaffe boligbygg eller andre bygg som naturlig hører sammen hermed.

Laget har dessuten til formål:

- a) Å sørge for forvaltningen av bygg som nevnt og organisere og forvalte andre tiltak som tjener andelseiernes bointeresser.
- b) Å tegne andeler eller aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket.

Laget har videre til formål i henhold til samtykke av departementet og på de vilkår som departementet fastsetter, å sørge for oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne.

KBBL har forretningskontor i Christian Augusts gate 4, Kongsberg, i samlokalisering med Viken Eiendomsmegling AS og HjordalBanken.

Årsregnskap og fortsatt drift

KBBL hadde i 2022 driftsinntekter på kr. 12.496.174, - som er kr. 996.609- under budsjett. Driftsutgiftene er kr. 14.736.104, -, som er kr. 1.347.731, - over budsjett. Årsresultat før skatt ble kr. - 2.061.485,-.

Egenkapitalen endte på kr. 20.538.859, - pr. 31.12.2022. Styret vurderer KBBL sin finansielle situasjon som god.

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Arbeidsmiljø

I henhold til gjeldende lover og forskrifter fører KBBL oversikt over totalt sykefravær blant sine ansatte. I 2022 har det totale sykefraværet vært på 4,38 %.

I tråd med gjeldende Forskrift om internkontroll – helse, miljø og sikkerhet har KBBL utarbeidet et eget internkontrollsystem som danner grunnlag for virksomhetens HMS - arbeid. Internkontrollsystemet er gjenstand for årlig revisjon.



Ytre miljø

KBBL driver ingen aktiviteter som påvirker det ytre miljø i vesentlig grad.

Likestilling, tillitsvalgte og ansatte.

Boligbyggelagets styre består av 4 menn og 3 kvinner. Boligbyggelaget har pr 31.12.22, 13 fast ansatte.

Styrets aktiviteter

Styret har behandlet 47 protokollerte saker i 2022. De viktigste sakene har vært:

- Medlemsfordeler
- Markedsføring og nyttegning av forvaltningsavtaler med eksterne sameier
- Kundeoppfølging
- Regnskaps- / Budsjettkontroll
- Vurdering av virksomhetens risikoområder
- Effektiviseringstiltak
- Innføring og utrulling av web-basert vedlikeholds løsning
- Styrke selskapets tekniske tjenesteportefølje
- Strategiarbeid
- Styrke arbeidsmiljøet inkludert utvikling av ny personalhåndbok
- Fokus på igangsatte og mulige utbyggingsprosjekter
- Arrangert gatefest 9. juni for 7. gang.

Ansvarsforsikring

Kongsberg Boligbyggelag har en Styreansvarsforsikring gjeldende for selskapets styremedlemmer og daglig leder. Styreansvarsforsikringen dekker rettslige finansielle krav som rettes mot styret eller ledelse basert på handlinger i styreverv eller ledelse. Forsikringen er plassert i forsikringsselskap med god rating.

Oppfølging av utbyggingsprosjekter

Arbeidet med utvikling av Jernverkstomta på Notodden kom godt i gang gjennom Snikaparken Utbygging A/S.

Medlemsoppfølging

KBBL hadde ved årsslutt 2022 5119 medlemmer,

KBBL har videreført satsingen med medlemsfordeler gjennom Fordelskortet i samarbeid med Boligbyggelagens Medlemsfordeler. Dette innebærer både lokale og sentrale rabatter og tjenesteavtaler rettet mot det personlige medlem. KBBL sin hjemmeside: www.kongsbergboligbyggelag.no, er også utviklet med eksempelvis en til enhver tid oppdatert oversikt over ledige leiligheter med forkjøpsrett for medlemmene. KBBL er også med i et samarbeid med andre boligbyggelag som sikrer våre medlemmer forkjøpsrettigheter i andre byer gjennom samarbeidende lag.

Samtlige boligselskap har vært fulgt opp av selskapets ansatte ved generalforsamlinger, årsmøter, budsjett og regnskapsarbeider, skader, vedlikehold og rehabiliteringsprosjekter og andre akutte forhold.



KBBL tilbyr bistand i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter og andre større byggeprosjekter i eksisterende boligselskap gjennom å gå aktivt inn med bistand i anbudsarbeiding og innhenting, kontraktsmøter og også bistå som byggherreombud i byggefasen.

KBBL benytter Styreportal i forvaltning av borettslag og sameier.

Total kundeportefølje på forretningsføreravtaler er pr. 31.12.22 95 stk. (Doble og triple lag har en felles forretningsføreravtale)

KBBL HMS

KBBL tilbyr borettslag og sameier digital HMS oppfølging som sikrer at borettslags- og sameiestyrer følger lovkravet for Helse miljø og sikkerhet i boligsameier. I løpet av 2022 er det inngått 1 ny avtale om KBBL HMS.

KBBL Vedlikehold

Fra 2019 er det også utviklet et tilsvarende digitalt oppfølgingssystem for teknisk kontroll, vedlikehold inkl. planlegging og budsjettering. Boligselskap som tar i bruk dette verktøyet, får økonomisk støtte fra husbanken. Systemet bistår styrer i boligselskap å oppfylle vedlikeholdsplikten på bygningsmasse og fellesområder.

I løpet av 2022 er det inngått 4 nye avtaler om KBBL Vedlikehold.

Datterselskaper og selskaper med eierandeler.

DIGIBO AS: I samarbeid med 13 andre boligbyggelag har KBBL etablert selskapet DigiBo AS med formål å eie, utvikle og selge lisenser, produkter og tjenester knyttet til digitale løsninger for drift av borettslag, boligsameier og boligbyggelag.

KBBL Boligutvikling AS: KBBL vedtok i 2008 å etablere et eget 100 % eid datterselskap som skulle stå for gjennomføring av fremtidige utbyggingsprosjekter. Det er samme styret i datterselskapet KBBL Boligutvikling AS som i KBBL. KBBL selger tjenester som forretningsførsel, ledelse, administrasjon og konsulentbistand til datterselskapet. Styret er holdt løpende orientert om driften av selskapet og dets gjennomføring av utbyggingsprosjekter.

Selskapet har ingen konkrete prosjekter gående.

Snikaparken Utbygging A/S: Det er igangsatt et samarbeid med Notodden Boligbyggelag om realisering av et prosjekt med arbeidstittel Vannfronten liggende på den gamle Jernverkstomta sør-vest for Notodden sentrum. Sammen har selskapene opsjon på å kjøpe en 8-mål tomt, med et potensiale for 70-100 leiligheter. Tomtene kjøpes ferdig regulert og med infrastruktur på plass. KBBL eier 50% av Snikaparken Utbygging AS stiftet i desember 2021, og registrert i 2022.

Viken Eiendomsmegling AS: Eiendomsmeglerselskap hvor KBBL eier 30 %, og har styrerepresentasjon med to styremedlemmer. Øvrige eiere er Notodden BBL (30 %), Hjartdal og Gransherad sparebank (20 %) og Tinn Sparebank (20 %). Viken Eiendomsmegling AS er



tilsluttet meglerkjeden Aktiv, og er lokalisert med meglerkontor i Kongsberg, Notodden, Bø og Rjukan. Selskapet har god drift og tilfredsstillende økonomi i en konkurranseutsatt bransje. KBBL mottar normalt årlig utbytte fra selskapet.

Regnskaps- / Budsjettkontroll

Styret har ved hvert styremøte gjennomgått selskapets økonomiske drift i forhold til budsjett.

Vurdering av virksomhetens risikoområder

Alle boligbyggelag og andre regnskapsførerselskaper ble pr. 1. januar 2009 omfattet av en forskrift for risikostyring og internkontroll.

Selskapets ansatte inkl. daglig leder har gjennomgått bedriftens risikoområder og sannsynligheten for at noe kan skje. Med bakgrunn i denne prosessen er det laget en egen rapport som ligger til grunn som del av daglig leders årlige rapport til styret. Rapporten er gjennomgått av selskapets revisor som har gitt en attestasjonsrapport om foretakets risikostyring og internkontroll.

Samlokalisering kontorlokaler med Viken Eiendomsmegling AS (tilknyttet selskap) og Hjordalbanken

Samlokalisering med de to selskapene anses som positiv for KBBL sin generelle virksomhet.

Revidering av selskapets strategidokument

Selskapets strategidokument ble behandlet og revidert i 2022.

STYRETS SLUTTORD

Ved generalforsamlingen i 2022 ble Lars-Petter Akselsen, Roger Fjellin, Aimee C.R. Johansen og Frode Skistad valgt som nye styremedlemmer for to år.

Gry Karin Mulvik ble valgt til ansattes representant.

Marit Gundersen Engeset ble valgt som styreleder.

Styret består nå av

Marit Gundersen Engeset

Tor Egil Kili

Roger Fjellin

Lars-Petter Akselsen

Frode Skistad

Aimee C.R. Johansen

Gry Karin Mulvik

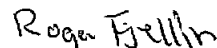
Styrets målsetting er at KBBL skal være en ledende aktør på nybygging og forvaltning av borettslagsleiligheter og boligsameier i Kongsberg, og skal tilby tilleggstjenester som våre medlemmer etterspør.

Styret mener selv at de innehar god kompetanse på området som KBBL jobber innenfor og har et godt internt samarbeid.



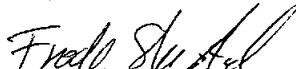
Kongsberg den 22/5-23

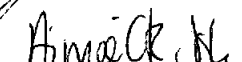

Marit Gundersen
Engeset
Styreleder

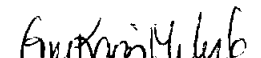

Roger Fjellin
Styremedlem


 
Tor Egil Kili
Styremedlem

Lars-Petter Akselsen
Styremedlem


Frode Skistad
Styremedlem


Aimee C.R. Johansen
Styremedlem


Gry Karin Mulvik
Styremedlem


Morten Fretheim
Daglig leder



Resultatregnskap 2022

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Noter				
Driftsinntekter				
Inntekter fra forsikringsskader	113 000	129 000	130 000	130 000
Forretningsførerhonorar	7 141 299	7 093 738	7 597 783	7 770 035
Salgsinntekter	2 494 230	2 474 226	2 685 000	2 970 552
Provisjonsinntekter	1 051 196	1 063 660	1 130 000	1 155 000
Medlemsinntekter	1 199 017	1 162 600	1 250 000	1 470 000
Andre inntekter	497 432	429 746	700 000	650 000
Sum driftsinntekter	12 496 174	12 352 970	13 492 783	14 145 587
Driftskostnader				
Varekjøp for videresalg	135 545	222 971	135 000	100 000
Lønn og honorarer	2 7 852 245	6 692 821	7 771 089	8 958 370
Arbeidsgiveravgift	1 267 480	1 137 569	1 078 804	1 082 500
Pensjonskostnader	3 821 332	809 379	528 000	613 000
Andre personalkostnader	493 522	398 953	485 000	422 000
Kontorholdskostnader	2 238 844	1 759 476	1 885 000	1 650 804
Konsulent og andre honorarer	2 374 332	444 389	150 000	130 000
Kontorrekvisita og trykksaker	56 273	42 836	45 000	50 000
Telefon og porto	136 970	123 965	130 000	135 000
Salgs- og reklamekostnader	609 127	596 605	530 000	410 000
Forsikringer	104 065	111 969	70 000	100 000
Andre kostnader	500 305	375 125	370 480	414 000
Miljø og utviklingsmidler	30 000	40 000	100 000	0
Avskrivninger	4 116 066	96 722	110 000	110 000
Sum driftskostnader	14 736 104	12 852 780	13 388 373	14 175 674
Driftsresultat	-2 239 930	-499 809	104 410	-30 087
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	61 419	40 648	110 000	225 000
Andre finansinntekter	144 107	165 357	150 000	150 000
Rentekostnader	0	0	40 000	0
Andre finanskostnader	27 081	47 353	50 000	50 000
Resultat av finansinntekter/kostnader	178 445	158 652	170 000	325 000
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 061 485	-341 157	274 410	294 913
Skattekostnad	5 261 671	-75 307	0	0
Årsresultat	-2 323 156	-265 850	274 410	294 913
Overføringer og disponeringer				
Overført til egenkapital	6 -2 323 156	-265 850	0	0
Sum overføringer	-2 323 156	-265 850	0	0



Balanse pr. 31.12.22

		Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
	Noter		
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	0	207 217
Varige driftsmidler			
Inventar, kontormaskiner, firmabil	4	504 120	483 606
Bygning, tomt	4	950 000	950 000
Sum varige driftsmidler		1 454 120	1 433 606
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer i datterselskap	8	3 009 000	3 009 000
Aksjer i tilknyttet selskap	8	450 000	450 000
Andre aksjer og andeler	9	592 000	577 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 051 000	4 036 000
Sum anleggsmidler		5 505 120	5 676 823
Omløpsmidler			
Prosjekter			
Fordringer			
Kundefordringer	10	263 443	256 663
Kundefordringer forvaltningsklienter	10	576 640	507 654
Andre fordringer	10	919 385	265 983
Sum fordringer		1 759 467	1 030 300
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter og bankinnskudd	11	17 884 894	19 063 061
Sum bankinnskudd og kontanter		17 884 894	19 063 061
Sum omløpsmidler		19 644 361	20 093 361
Sum eiendeler		25 149 481	25 770 184



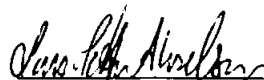
Balanse pr. 31.12.22


		Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
	Noter		
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	6,7		
Andelskapital		2 159 025	2 038 225
Sum innskutt egenkapital		2 159 025	2 038 225
Opptjent egenkapital	6		
Annen egenkapital		18 379 834	20 702 990
Sum opptjent egenkapital		18 379 834	20 702 990
Sum egenkapital		20 538 859	22 741 215
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 987 677	481 009
Skyldig offentlige avgifter og skattetr.	11	1 015 552	954 641
Gjeld til selskap i samme konsern	10	470 830	470 830
Påløpte kostnader		979 393	853 038
Betalbar skatt	5	54 531	33 877
Annen kortsiktig gjeld		102 639	235 024
Sum kortsiktig gjeld		4 610 622	3 028 418
Sum gjeld		4 610 622	3 028 418
Sum egenkapital og gjeld		25 149 481	25 769 633

Kongsberg, den 22/5-23


Styreleder
Marit Engeset


Styremedlem
Roger Fjellin


Styremedlem
Lars-Petter Akselsen


Styremedlem
Aimee C. R. Johansen


Styremedlem
Tor Egil Kili


Styremedlem
Gry Karin Mulvik


Styremedlem
Frode Skistad


Daglig leder
Morten Fretheim

100 Kongsberg Boligbyggelag



Noter til årsregnskapet for 2022

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Driftsinntekter

Salgsinntekten registreres når den er opptjent, som hovedregel på leveringstidspunktet for tjenestene.

Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler / Langsiktig gjeld

Anleggsmidler er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap

Investeringer i datterselskap og i tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I henhold til god regnskapsskikk for små foretak bokføres ikke utsatt skattefordel. Det betales 0,25% formuesskatt til staten.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsordning finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien minus de ansattes egenandel anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

NOTE 2 - ANTALL ANSATTE, YTELSER TIL LEDENDE PERSONER M.V.

Antall ansatte ved regnskapsårets slutt er 13 personer. Det er totalt sysselsatt 12 årsverk i 2022.

<i>Ytelser til ledende personer</i>	<i>Daglig leder</i>	<i>Styret</i>
Lønn	1 031 727	337 678
Premie til kollektiv pensjonsforsikring	90 146	
Andre godtgjørelser	21 682	

Honorar til revisor utgjør kr 63 550 for revisjon. Honorar til revisor for annen bistand utgjør kr 71 895. Beløpene er oppgitt eksklusiv merverdiavgift.



NOTE 3 - PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Pensjonsordningen gir selskapets ansatte rett til definerte fremtidige pensjonsytelser.

Pensjonsytelsene er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår og lønnsnivå ved nådd pensjonsalder. Pensjonsordningen er organisert og finansiert gjennom forsikringsselskapet DNB pr. 31.12.22.

Alle ansatte er tilknyttet LO/NHO-ordningene. Det er for tiden ingen aktive AFP-pensjonister.

I likhet med tidligere år er innbetalte pensjonspremier kostnadsført løpende som driftskostnader.

NOTE 4 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Tomt	Inventar	Toyota Yaris	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 282 730	2 303 352	0	3 586 082
Tilgang	0	0	136 580	136 580
Avgang	0	0	0	0
Sum anskaffelseskost	1 282 730	2 303 352	136 580	3 722 662
Akkumulert avskrivning	0	-1 935 812	0	-1 935 812
Akkumulert nedskrivning	-332 730	0	0	-332 730
Bokført verdi 31.12	950 000	367 540	136 580	1 454 120
Årets ordinære avskrivning	0	-116 066	0	-116 066
Avskrivningsplan		lineær	lineær	
Avskrivningssats	0	20-33,33%	20 %	

Tomten er nedskrevet til antatt virkelig verdi i henhold til takst.



NOTE 5 - SKATT

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Inntektsskatt	-	-
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	-	-
Formuesskatt	54 531	33 877
Endring i utsatt skatt	207 217	-109 459
Avvik skatt fjorår	77	273
Sum skattekostnad	261 825	-75 307

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	-2 061 485	-341 157
Avgitt konsernbidrag	-	-
Permanente forskjeller	-133 802	-156 382
Endring i midlertidige forskjeller	-23 186	-83 696
Grunnlag inntektsskatt	-2 218 472	-581 235

Inntektsskatt	22 %	-	-
Skattemessig formue		21 812 353	22 584 906
Formuesskatt	0,25 %	54 531	33 877

Oversikt over midlertidige forskjeller:	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Driftsmidler	-289 576	-319 372	29 796
Kundefordringer	-47 900	-41 290	-6 610
Akk. Fremførbart underskudd	-2 799 707	-581 235	-2 218 472
Sum midlertidige forskjeller	-3 137 184	-941 897	-2 195 287
22% utsatt skattefordel	-690 180	-207 217	-482 963

NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Andels kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	2 038 225	20 702 990	22 741 213
Årets endring andelskapital	120 800	0	120 800
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	0	0	0
Årets resultat	0	-2 323 156	-2 323 156
Egenkapital pr. 31.12	2 159 025	18 379 834	20 538 855



NOTE 7 - ANDELSKAPITAL

I henhold til medlemsregister:

			2022	2021
Andeler før	01.07.1982	662 andeler a kr 25	16 550	16 550
Andeler etter	01.07.1982	1611 andeler a kr 150	241 650	241 650
Andeler etter	15.08.2005	3359 andeler a kr 400	1 343 600	1 222 800
Sum			1 601 800	1 481 000
Passive medlemmer (utmeldt eller slettet)			557 225	557 225
Saldo 31.12			2 159 025	2 038 225

NOTE 8 - AKSJER I DATTERSELSKAP OG I TILKNYTTET SELSKAP

Selskaps navn	Aksjekapital	Eierandel	Balanseført verdi	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 2022
Viken Eiendomsmegling AS Forretningskontor: Notodden	1 500 000	30 %	450 000	8 501 020	-658 939
KBBL Boligutvikling AS Forretningskontor: Kongsberg	3 000 000	100 %	3 009 000	4 070 227	-344 652

NOTE 9 - AKSJER OG ANDELER

Aksjer:

BBL Datakompetanse AS	75 000
Digibo AS	500 000
Snikaparken Utbygging AS	15 000

Andeler:

Kongsberg Næringsforum SA	2 000
Sum	<u>592 000</u>

NOTE 10 - MELLOMVÆRENDE MED DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

	2022	2021
Kundefordring Viken Eiendomsmegling AS	135 000	96 855
Kortsiktig gjeld til KBBL Boligutvikling AS	470 830	470 830

NOTE 11 - BANK

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr. 409 567 pr. 31.12.2022. Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2022 utgjorde kr 395 756.

NOTE 12 - SIKKERHETSSTILLELSER

Selskapet har stilt som selvskyldner kausjonist ovenfor KBBL Boligutvikling AS i forhold til §12 garantier som selskapet har stilt ovenfor kjøpere av boliger i Sameiet Solkollen II. Kausjonsansvar knyttet påløpte garantier i forbindelse med solgte boliger utgjør kr 1 965 190. Garantiene løper 5 år fra salgstidspunktet.