



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	948 394 928
Organisasjonsform:	Boligbyggelag
Foretaksnavn:	AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG
Forretningsadresse:	Langveien 16 6509 KRISTIANSUND N

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Anders Marthinussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 17.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forretningsførerhonorar		9 897 922	9 473 497
Andre inntekter forvaltning/teknisk		10 548 384	9 115 018
Medlemsinntekt		1 255 540	1 212 230
Annen driftsinntekt		1 883 447	4 972 596
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 585 294</b>	<b>24 773 340</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	17 653 616	17 451 969
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	317 775	410 288
Annen driftskostnad		7 803 687	4 627 283
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 775 079</b>	<b>22 489 540</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 189 785</b>	<b>2 283 800</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3		-1 174 494
Annen renteinntekt		304 628	84 699
Annen finansinntekt		19 333	14 500
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>323 962</b>	<b>-1 075 295</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	18 430 216	505 400
Annen rentekostnad		342 601	177 041
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 772 817</b>	<b>682 441</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-18 448 856</b>	<b>-1 757 735</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-20 638 641</b>	<b>526 065</b>
Skattekostnad på resultat	4	153 022	542 195
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-20 791 663</b>	<b>-16 130</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-20 791 663</b>	<b>-16 130</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-20 791 663</b>	<b>-16 130</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-20 791 663</b>	<b>-16 130</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		-16 176 273	
Overført fra annen egenkapital		-4 615 390	-16 130
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-20 791 663</b>	<b>-16 130</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	7 899 003	7 964 521
Maskiner og anlegg	2, 5		
Skip, rigger, fly og lignende	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	161 999	241 246
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 061 002</b>	<b>8 205 767</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		18 430 216
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	6	5 401 321	7 196 718
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Investeringer i aksjer og andeler		939 601	939 601
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 340 922</b>	<b>26 566 534</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 401 924</b>	<b>34 772 302</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	3 875 027	5 369 368
Andre kortsiktige fordringer		1 092 874	6 627 932
Konsernfordringer	6		660 671
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 967 901</b>	<b>12 657 971</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 893 931	946 003
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 893 931</b>	<b>946 003</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		7 861 832	13 603 974
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 263 756</b>	<b>48 376 276</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Overkurs		3 230 000	3 230 000
Annen innskutt egenkapital		2 548 450	2 480 350
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 778 450</b>	<b>5 710 350</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller			16 176 273
Annen egenkapital		3 139 133	7 754 524
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 139 133</b>	<b>23 930 797</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 917 584</b>	<b>29 641 147</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		137 655
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>137 655</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	6 630 213	7 207 076
Langsiktig konserngjeld	6		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 630 213</b>	<b>7 207 076</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 630 213</b>	<b>7 344 731</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		5 500 000
Leverandørgjeld		2 171 501	2 094 200
Betalbar skatt	4	290 677	185 686
Skyldig offentlige avgifter		1 759 970	1 799 385
Kortsiktig konserngjeld	6	11 416	11 416



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld		2 482 395	1 799 711
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 715 959</b>	<b>11 390 398</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 346 172</b>	<b>18 735 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 263 756</b>	<b>48 376 276</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 666171

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 394 928  
Organisasjonsform: Boligbyggelag  
Foretaksnavn: AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG  
Forretningsadresse: Langveien 16  
6509 KRISTIANSUND N

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Anders Marthinussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 948 394 928  
AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forretningsførerhonorar		9 897 922	9 473 497
Andre inntekter forvaltning/teknisk		10 548 384	9 115 018
Medlemsinntekt		1 255 540	1 212 230
Annen driftsinntekt		1 883 447	4 972 596
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 585 294</b>	<b>24 773 340</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	17 653 616	17 451 969
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	317 775	410 288
Annen driftskostnad		7 803 687	4 627 283
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 775 079</b>	<b>22 489 540</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 189 785</b>	<b>2 283 800</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3		-1 174 494
Annen renteinntekt		304 628	84 699
Annen finansinntekt		19 333	14 500
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>323 962</b>	<b>-1 075 295</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	18 430 216	505 400
Annen rentekostnad		342 601	177 041
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 772 817</b>	<b>682 441</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-18 448 856</b>	<b>-1 757 735</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-20 638 641	526 065
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>153 022</b>	<b>542 195</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-20 791 663</b>	<b>-16 130</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-20 791 663</b>	<b>-16 130</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-20 791 663</b>	<b>-16 130</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Overført fra fond for vurderingsforskjeller	-16 176 273	
Overført fra annen egenkapital	-4 615 390	-16 130
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-20 791 663</b>	<b>-16 130</b>



Organisasjonsnr: 948 394 928  
AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 5	7 899 003	7 964 521
Maskiner og anlegg	2, 5		
Skip, rigger, fly og lignende	5		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 5	161 999	241 246
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 061 002</b>	<b>8 205 767</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		18 430 216
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	6	5 401 321	7 196 718
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Investeringer i aksjer og andeler		939 601	939 601
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 340 922</b>	<b>26 566 534</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 401 924</b>	<b>34 772 302</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	3 875 027	5 369 368
Andre kortsiktige fordringer		1 092 874	6 627 932
Konsernfordringer	6		660 671
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 967 901</b>	<b>12 657 971</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 893 931	946 003



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 893 931	946 003
Sum omløpsmidler	7 861 832	13 603 974
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>22 263 756</b>	<b>48 376 276</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Overkurs	3 230 000	3 230 000
Annen innskutt egenkapital	2 548 450	2 480 350
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5 778 450</b>	<b>5 710 350</b>
Opptjent egenkapital		
Fond for vurderingsforskjeller		16 176 273
Annen egenkapital	3 139 133	7 754 524
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 139 133</b>	<b>23 930 797</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 917 584</b>	<b>29 641 147</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	4	137 655
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>137 655</b>
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5	6 630 213
Langsiktig konserngjeld	6	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 630 213</b>	<b>7 207 076</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 630 213</b>	<b>7 344 731</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5	5 500 000
Leverandørgjeld		2 094 200
Betalbar skatt	4	185 686
Skyldig offentlige avgifter		1 799 385
Kortsiktig konserngjeld	6	11 416
Annen kortsiktig gjeld		1 799 711
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6 715 959</b>	<b>11 390 398</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 346 172</b>	<b>18 735 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 263 756</b>	<b>48 376 276</b>



Organisasjonsnr: 948 394 928  
AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
15.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023

## AL Kristiansund Boligbyggelag

---

Organisasjonsnr: 948 394 928



## Resultatregnskap

### AL Kristiansund Boligbyggelag

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Forretningsførerhonorar		9 897 922	9 473 497
Andre inntekter forvaltning/teknisk		10 548 384	9 115 018
Medlemsinntekt		1 255 540	1 212 230
Annen driftsinntekt		1 883 447	4 972 596
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>23 585 294</b>	<b>24 773 340</b>
Lønnskostnad	1	17 653 616	17 451 969
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	317 775	410 288
Annen driftskostnad		7 803 687	4 627 283
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>25 775 079</b>	<b>22 489 540</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 189 785</b>	<b>2 283 800</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	0	-1 174 494
Annen renteinntekt		304 628	84 699
Annen finansinntekt		19 333	14 500
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	18 430 216	505 400
Annen rentekostnad		342 601	177 041
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-18 448 856</b>	<b>-1 757 735</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-20 638 641</b>	<b>526 065</b>
Skattekostnad på resultat	4	153 022	542 195
<b>Årsresultat</b>		<b>-20 791 663</b>	<b>-16 130</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		16 176 273	0
Overført fra annen egenkapital		4 615 390	16 130
<b>Sum overføringer</b>		<b>-20 791 663</b>	<b>-16 130</b>



### Balanse

#### AL Kristiansund Boligbyggelag

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	7 899 003	7 964 521
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	161 999	241 246
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 061 002</b>	<b>8 205 767</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	0	18 430 216
Lån til foretak i samme konsern	6	5 401 321	7 196 718
Investeringer i aksjer og andeler		939 601	939 601
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 340 922</b>	<b>26 566 534</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 401 924</b>	<b>34 772 302</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	3 875 027	5 369 368
Andre kortsiktige fordringer		1 092 874	6 627 932
Konsernfordringer	6	0	660 671
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 967 901</b>	<b>12 657 971</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 893 931	946 003
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>2 893 931</b>	<b>946 003</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 861 832</b>	<b>13 603 974</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>22 263 756</b>	<b>48 376 276</b>



### Balanse

#### AL Kristiansund Boligbyggelag

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Overkurs		3 230 000	3 230 000
Annen innskutt egenkapital		2 548 450	2 480 350
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 778 450</b>	<b>5 710 350</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond for vurderingsforskjeller		0	16 176 273
Annen egenkapital		3 139 133	7 754 524
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 139 133</b>	<b>23 930 797</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 917 584</b>	<b>29 641 147</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	0	137 655
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>137 655</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	6 630 213	7 207 076
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 630 213</b>	<b>7 207 076</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	5 500 000
Leverandørgjeld		2 171 501	2 094 200
Betalbar skatt	4	290 677	185 686
Skyldig offentlige avgifter		1 759 970	1 799 385
Kortsiktig konserngjeld	6	11 416	11 416
Annen kortsiktig gjeld		2 482 395	1 799 711
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 715 959</b>	<b>11 390 398</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 346 172</b>	<b>18 735 129</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>22 263 756</b>	<b>48 376 276</b>



## Balanse

### AL Kristiansund Boligbyggelag

Kristiansund, 06.05.2024

Styret i AL Kristiansund Boligbyggelag

\_\_\_\_\_  
Vidar Fagerheim  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Heidi Sæther  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Astrid Elisabeth Rønning  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Cathrine Elde Husby  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bård Munkhaug  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Stein Kristiansen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vidar Lundgaard Solli  
daglig leder

\_\_\_\_\_  
Arne Grødahl  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2023

### Regnskapsprinsipper

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

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

### Fordringer

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



## Noter til regnskapet 2023

### Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

	2023	2022
Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	16	17

### Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	13 031 962	7 073 234	20 105 196
Tilgang	134 445	38 565	173 010
Avgang	0	0	0
Oppskrivning pr. 31.12	3 230 000		3 230 000
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>16 396 407</b>	<b>7 111 799</b>	<b>23 508 206</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	8 497 408	6 949 800	15 447 208
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>7 898 999</b>	<b>161 999</b>	<b>8 061 002</b>
Årets avskrivninger	199 964	117 811	317 775
Herav avskrivning på oppskrivning	65 000		
Avskrivningssats	1-33	10-33	

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

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

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

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



## Noter til regnskapet 2023

Note 3 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap bokført etter EK-metoden forts.

Merverdianalyse:

Datterselskapets navn:	KBBL	KBBL
	Prosjekt AS	Utleieboliger AS
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	1 000 000	105 400
Henførbart merverdi	0	0
Goodwill	0	0
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>1 000 000</b>	<b>105 400</b>

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

Beregning av bokført verdi pr 31.12

Datterselskapets navn:	KBBL
	Prosjekt AS
Inngående balanse 01.01	18 430 216
Årets resultatandel	0
Overf. til/fra selskapet (utbytte/konsb.)	
Andre endringer i løpet av året	-18 430 216
<b>Utgående balanse 31.12</b>	<b>0</b>

Aksjene i KBBL Utleieboliger AS ble nedskrevet til kr. 0 i 2022.

Aksjene i KBBL Prosjekt AS ble nedskrevet til kr. 0 i 2023.

Selskapet har hatt kostnader på tilsammen kr. 1 267 056 i fbm. konkurs KBBL Bygg AS og Skorpa Eiendom AS.



## Noter til regnskapet 2023

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	290 677	185 684
Endring i utsatt skattefordel	-137 655	356 511
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>153 022</b>	<b>542 195</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-20 638 641	526 065
Permanente forskjeller	21 132 187	1 743 958
Endring i midlertidige forskjeller	626 101	-1 620 504
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 119 647</b>	<b>649 518</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	290 677	185 686
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>290 677</b>	<b>185 686</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-863 810	-768 259	95 551
Fordringer	-1 120 525	-1 129 565	-9 040
Gevinst - og tapskonto	2 209 978	2 762 472	552 494
Avsetninger mv	-226 038	-238 942	-12 904
<b>Sum</b>	<b>-395</b>	<b>625 706</b>	<b>626 101</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	395	0	-395
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>0</b>	<b>625 706</b>	<b>625 706</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>137 655</b>	<b>137 655</b>

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



## Noter til regnskapet 2023

### Note 5 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	5 401 321	7 196 718
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	3 549 710	4 126 573
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 630 213	7 207 076
<b>Sum</b>	<b>6 630 213</b>	<b>7 207 076</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	7 899 003	7 964 521
Driftsløsøre, inventar og utstyr	161 999	241 246
<b>Sum</b>	<b>8 061 002</b>	<b>8 205 767</b>

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktige fordringer	5 401 321	7 196 718
Kundefordringer	1 904 442	2 668 379
<b>Sum fordringer</b>	<b>7 305 763</b>	<b>9 865 097</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konsernbidrag	0	-1 901 265
<b>Sum gjeld</b>	<b>0</b>	<b>-1 901 265</b>

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



BDO AS  
Storgata 19  
6509 Kristiansund N

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Kristiansund Boligbyggelag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Kristiansund Boligbyggelag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12. 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 31.12. 2023 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 årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Toril Ulfsnes  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CX50-1BHWJ-PHKGJ-LDAZ5-VOCVQ-BZJ6V



# 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."

## Ulfnes, Toril

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-403756

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-16 13:59:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CX50-1BHWJ-PHKU-LDAZS-VOCVQ-BZJ6V

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>



AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG

# ÅRSMELDING OG REGNSKAP



– med hjerte  
for **by'n oss**



# INNHOOLD

<b>Styrets beretning 2023</b> .....	<b>4</b>
Om KBBL.....	4
Tillitsvalgte.....	4
Administrasjon.....	5
2023 kort oppsummert.....	6
Virksomhetsområdene.....	6
Utfordringer for underselskaper og daglig ledelse.....	10
Organisering.....	11
Regnskap/økonomi.....	13
Samfunnsengasjement.....	14
Markedskommunikasjon.....	15
Bærekraft.....	16
Planer fremover.....	17
<b>Regnskap</b> .....	<b>19</b>
Resultatregnskap.....	20
Balanse.....	21
Noter til regnskapet.....	22
Revisors beretning.....	23
KBBL som forretningsfører.....	24

## ÅRSMELDING OG REGNSKAP 2023

Bilder: KBBL

Design: EKH Grafisk

Papir: Edixion





# STYRETS BERETNING 2023

KBBL er en medlems- og samvirkeorganisasjon som eies av sine medlemmer. Vårt hovedformål er å bygge og forvalte boliger for våre andelseiere, og

gjennom dette tilbyr vi tjenester som boligforvaltning, regnskap, teknisk rådgiving, boligbygging og medlemsfordeler.

## VÅR VISJON

KBBL skal bidra til at Kristiansundsregionen blir verdens beste bosted!

### STYRET

#### Medlemmer

Vidar Fagerheim, styreleder  
Astrid Rønning\*  
Bård Munkhaug  
Cathrine Elde Husby\*  
Stein Kristiansen  
Heidi Sæther (ansattes representant)  
Steinar Betten/Arne Grødal fra 2024 (kommunens repr.)

#### Varamedlemmer

Annicken Hjelle\*, møter fast i styret  
Kåre Egil Sætherbø\*  
Per Oterholm\*  
Camilla Solbakken\*  
Inger Øksenvåg (ansattes repr.)

Elin Wasmut Hansen/Stig Anders Ohrvik fra 2024 (kommunens repr.)

### VALGKOMITÉEN

#### Medlemmer

Anders Marthinussen\*  
Marthe Boksasp\*  
Liv Berit Bach\*  
Ragnhild Fausa\*  
Vidar Fagerheim (styrets repr.)

#### Varamedlemmer

Tina H. Sakshaug Otterlei\*  
Olav Loe\*

*\*De som er markert med stjerne, er på valg i 2024 på generalforsamlingen.*



## ADMINISTRASJON PR. 1. MAI 2024

### LEDELSE, STAB OG UTVIKLING

**Vidar Solli**, adm. dir.

**Heidi Sæther**

### TEKNISKE TJENESTER

**Johan H. Grønvik**, teknisk sjef

**Pål Sæther**

**Roger Storsæther**

**Nils Tormod Tyrhaug**

**Elias G. Strøm-Blakstad**

### REGNSKAP, FORVALTNING

**Inger Øksenvåg**,

leder regnskap og forvaltning

**Brynjar Jacobsen**

**Iren Gimnes**

**Anita Larsen**

**Tina Helen Sakshaug Otterlei**

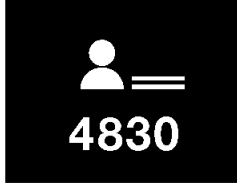
**Randi Kvisvik Hansen**

**Camilla Larsen Thomassen**

**Lill-Marita Stensby**



## MEDLEMMER



Vi utfører nå forretningsførsel for 2281 enheter fordelt på 126 boligselskap (borettslag, sameier og stiftelse). Det klart største antallet av boligselskap har vi i Kristiansund. Vi har også boligselskaper i Averøy og Heim kommune. I tillegg inngikk vi forretningsføreravtale med Gjemnes borettslag i Gjemnes – som også ble et tilknyttet borettslag.

Vi har flere forespørsler fra boligselskap som ønsker oss som forretningsfører og har også i 2024 inngått en ny avtale.

Forkjøpsretten er for de aller fleste den viktigste medlemsfordelen – og vi er veldig glade for å se at flere og flere ønsker å benytte seg av sin forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses på våre

hjemmesider, enten før eller etter at boligen er solgt.

Medlemstallet har økt og ved årsskiftet hadde KBBL 4 830 medlemmer – som alle har forkjøpsrett i tilknyttede borettslag og andre gode medlemsfordeler.

I desember 23 og i februar 24 måtte vi dessverre gå til det steget å melde oppbud for tre av våre deleide daterselskaper; KBBL Bygg AS, KBBL Boligbygg AS og Skorpa Eiendom AS. Dette er vi selvfølgelig veldig lei oss for – og dette har preget arbeidshverdagen til mange av oss i en lengre periode. Vi har redegjort mer for dette i eget avsnitt, samt i en egen redegjørelse til generalforsamlingen.

## MEDLEMMER OG MEDLEMSKAP

Forkjøpsretten er tradisjonelt den viktigste medlemsfordelen med et medlemskap i KBBL. Forkjøpsretten gjør at du går foran andre i konkurransen om nye eller brukte boliger. 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 annet enn innmeldingsavgiften alle disse årene. Medlemskapet øker i verdi for hvert år som går og ansienniteten gir barnet ditt en enklere vei inn i boligmarkedet. Innmeldingen gjøres via våre hjemmesider. Som medlem i KBBL har man rett til å bruke sin ansiennitet i flere byer i Norge gjen

nom ordningen Felles forkjøpsrett. 23 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.

I tillegg er det mange gode lokale og sentrale medlemsavtaler tilgjengelig for KBBLs medlemmer. Vi opplever at næringslivet anser KBBLs medlemmer som en attraktiv kundegruppe, og at det er stor vilje for å tilby gode medlemstilbud. I 2023 inngikk vi flere nye avtaler: en medlemsfordel på advokattjenester med Advokathuset Kristiansund, samt medlemsavtale med FagFlis Kristiansund og Nordic Light-festivalen. Gjennom medlemsavtalen med Nordic Light har våre medlemmer, i tillegg til rabatt på arrangemen-



ter, rabatt på leie av lokalene i Nordic Light Fotohus. Vi hadde ved utgangen av 2023 avtale med totalt 16 lokale samarbeidspartnere. Vi har ved flere anledninger invitert de inn på arenaer der medlemmer møtes – samt at vi har deltatt på medlemsdager hos samarbeidspartnerne. Oversikt over alle medlemsfordeler – både nasjonale og lokale – finnes på våre hjemmesider.

På våre hjemmesider, Facebook og Instagram samt i Bomagasinet forsøker vi å formidle saker som er interessante for våre medlemmer og boligselskapene. Medlemsfordelene blir også jevnlig profilert gjennom disse kanalene, samt kommunisert til medlemmene pr. e-post, egne hjemmesider og KBBLs medlemsapp.

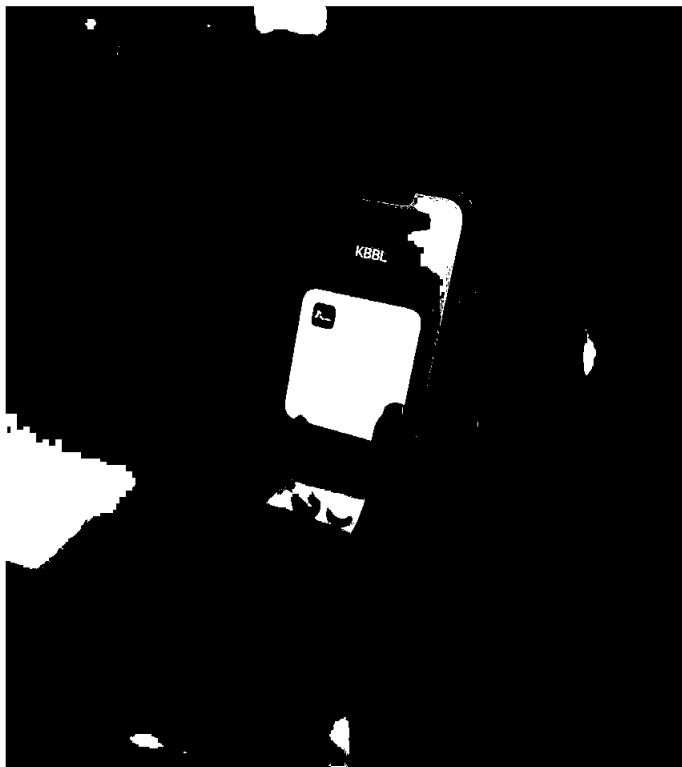
I 2023 var det 215 nye medlemmer som meldte seg inn, og etter normalt frafall av medlemmer, var medlemstallet økt til 4 830 ved utgangen av året.

## REGNSKAP

### OG BOLIGFORVALTNING

KBBL utførte forretningsførsel for 2 281 boligenheter, av disse var 276 i frittstående borettslag og 130 i sameier/stiftelser. I tillegg til forvaltning og regnskap til boligselskap utføres også regnskapstjenester for 10 aksjeselskap, samt sekretær- og regnskapstjenester for datterselskapene og KBBLs eget regnskap. 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. Det nettbaserte verktøyet «Styreportalen» letter arbeidet for de tillitsvalgte i boligselskapene, og er tatt i bruk av alle våre boligselskap.

Det er avholdt flere kurs gjennom året. I mai ble det avholdt kurs for nye til-

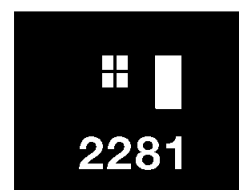


litsvalgte, samt at alle tillitsvalgte fikk tilbud om å delta på digitale kurs gjennom NBBL. I november ble det avholdt temakveld for boligselskapenes tillitsvalgte, hvor hovedtema var fremtidige energikrav, fremtidsfullmakt, nabokonflikter og renter og privatøkonomi. Nytt av året er den digitale kurs- og opplæringsplattformen KBBL Akademiet. Her kan ansatte, tillitsvalgte og beboere i boligselskap, logge seg inn via Min Side og Styreportalen, og velge mellom mange aktuelle temakurs.

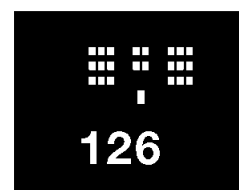
## TEKNISKE TJENESTER

2023 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 prosjektene, Skorpa Atrium Borettslag,

### FORVALTEDE BOENHETER



### BORETTSLAG/ BOLIGSELSKAPER



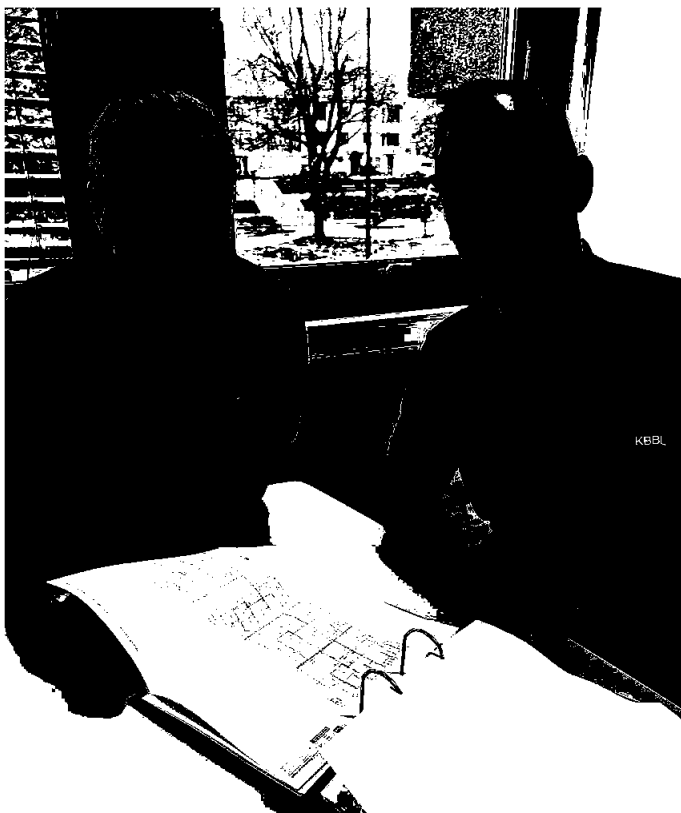
Rådhusplassen Borettslag og Stella Maris Borettslag. Vi har også bidratt i utviklingen av flere nye byggeprosjekt som fikk sin rammegodkjenning i 2023. Vi har kompetanse innenfor generell taksering, uavhengig kontroll, energirådgiving, byggelånskontroll, og byggeteknisk bistand – og disse tjenestene tilbys både til våre boligselskap og medlemmer/andre. Våre takstingeniører bistår If skadeforsikring med all oppfølging av skadesaker i våre boligselskap, fra skaden oppstår, og til denne er ferdig utbedret. I 2023 hadde vi blant annet all oppfølging i forbindelse med nybygging av en tomannsbolig som ble totalskadet etter en brann. Vi har også bistått i gjennomføringen av skadeforebyggende tiltak som gir premie-reduksjon for boligselskapene som er forsikret hos If.

Ved utgangen av 2023 har 47 boligselskap inngått avtale med oss om digital vedlikeholdsplan (KBBL VLP) og 78 om digitalt HMS system (KBBL-HMS). Flere tilbud ligger til behandling hos styrene i boligselskapene, så vi har målsetning om at flere avtaler inngås i 2024.

Tilbakemeldingene på de digitale systemene har vært svært gode; letter arbeidet for styret, gir god forutsigbarhet for økonomi og gir trygghet for at styret opprettholder lovkravene. Med KBBL VLP får boligselskapene premie-reduksjon 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 2023 tatt i bruk energiberegningsverktøyet SIMIEN som vi nå bruker for beregning av energitilstanden i bygningsmassene i forbindelse med energikartleggingen. Flere boligselskap har allerede søkt om kartleggingsstøtte hos Enova, og fått dette innvilget. Vi vil oppfordre alle boligselskapene som ikke har kartlagt sine bygninger om å ta kontakt med oss, for å få dette gjort mens Enova fortsatt tilbyr denne kartleggingsstøtten.

Vi kan gjennom en energikartlegging simulere smarte og fremtidsrettede klimatiltak ved oppgradering av bygningsmassen, som igjen kan brukes som dokumentasjon for å kunne søke om inntil 30% støtte hos Enova for kostnaden med å gjennomføre forbedringen av energitilstanden i boligselskapet. Også her vil vi anbefale boligselskapene som vurderer rehabilitering de nærmeste årene om å ta kontakt, slik at de ikke går glipp av en mulighet til å kunne søke om en støtte fra Enova



på inntil 30% av utførelseskostnaden.

Vi har også i 2023 bistått mange av boligselskapene med å ta grep for å oppgradere brannsikkerheten i henhold til lovpålagte krav. Vi ser at det fortsatt er et stort behov for å oppgradere brannsikkerheten i flere boligselskap, og vi anbefaler at styrene er sitt ansvar bevisst. Ta gjerne kontakt for vår bistand i dette arbeidet.

### Rehabiliteringer/oppgraderinger ferdigstilt i 2023

- Innlandets Borettslag
- Borettslaget Det Knudtzonske Hus
- Talgøenga lag 1 Borettslag
- Talgøenga lag 3 Borettslag
- Vestre Bydel 2 Borettslag
- Myra Borettslag
- Gomagata 30-34 Borettslag
- Gomagata 29-35 Borettslag
- Borettslaget Sørsundveien 37
- Draget Borettslag

### Rehabiliteringer/oppgraderinger påbegynt i 2023

- Stiftelsen Frei Trygdeboliger
- Byhagen Borettslag

### BOLIGBYGGING

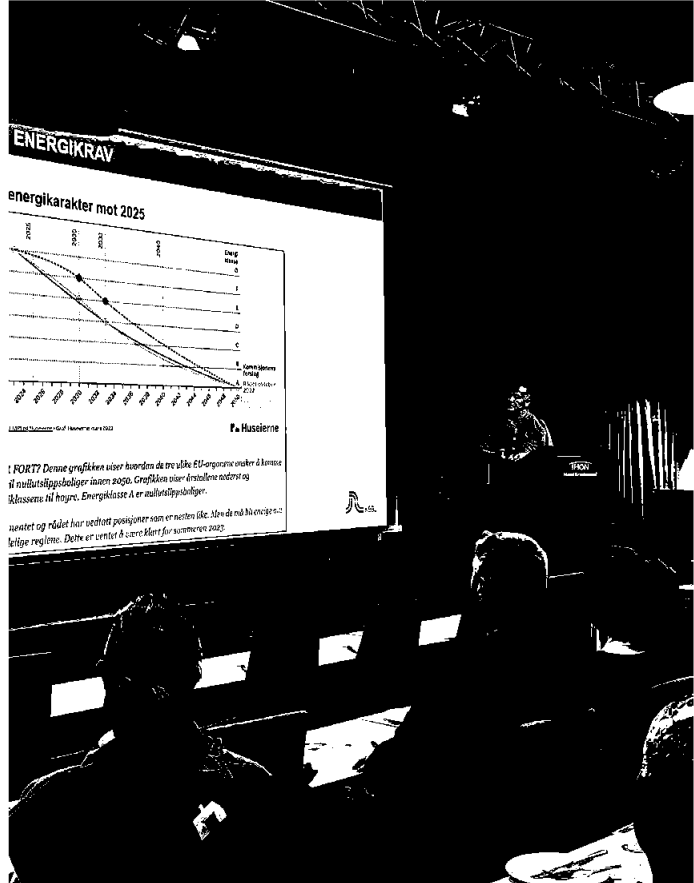
Boligbygging i KBBL gjennomføres i våre datterselskap, hvor oppfølgingen av byggeaktiviteten i all hovedsak følges opp fra ansatte i KBBL. Stella Maris Borettslag ble påstartet i 2023, men det ble ikke ferdigstilt boliger i 2023.

I 2023 er det jobbet med tre nye boligprosjekter frem til godkjent rammetillatelse med til sammen 14 boenheter. Disse prosjektene vil komme for salg etter hvert som markedet bedrer seg.

- 6 boenheter i Wesselsgata 31
- 6 boenheter i Heinsagata 15
- 2 boenheter i Heinsagata 14

### VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester tilbys gjennom eget selskap: Sameiet KBBL Service-



sentral. Det er 5 ansatte i 100% stilling i Servicesentralen - i tillegg har de fått god hjelp fra vikarer gjennom året.

Servicesentralen har i 2023 hatt en jevn arbeidsflyt og fokusområdet er rene vaktmestertjenester og brannventiltak til boligselskapene med kontroll av slokkeutstyr og brannvarsling. Vi ser en økning i arbeidsmengden, da flere borettslag etterspør tjenestene.

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.

### REHABILITERINGER/OPPGRADERINGER



I desember 2023 og i februar 2024 ble det meldt oppbud for tre av våre deleide datterselskaper. Dette er alvorlige avgjørelser, som ble tatt etter grundige overveielser. KBBLs datterselskaper er drevet med begrenset innskutt egenkapital fra morselskapet. Dette reduserer risikoen for KBBLs økonomi, men gjør det mer utfordrende å drive datterselskaper i vanskelige tider.

#### **KBBL Bygg AS og KBBL Boligbygg AS**

Dette var selskaper hvor vi, sammen med NEAS, hadde mål om å utvikle moderne og attraktive boliger ved å utnytte kompetansen på tvers av selskapene. Etter hvert som markedet forverret seg og selskapenes økonomiske utfordringer tiltok, ble det tydelig at selskapene ikke hadde den nødvendige bæreevnen til å klare seg. Samtidig som selskapet hadde inngått forpliktende kontrakter, og salget av nye boliger fullstendig stoppet opp, ble det ytterligere rammet av at prisene på alt av materialer og tjenester skjøt i været. Til tross for flere forsøk på å stabilisere virksomheten, inkludert refinansiering der både eiere og banken tilførte mer kapital, samt tiltak for å redusere kostnader og øke effektiviteten, viste det seg at det var umulig å opprettholde videre drift.

#### **Skorpa Eiendom AS**

Det ble i februar 2024 begjært oppbud av selskapet på grunn av en langvarig vanskelig økonomisk situasjon. Selskapet hadde investert i eiendom og infrastruktur, med mål om å skape et flott bomiljø i nærheten av et naturskjønt område. Selv om prosjektet i starten fremstod både attraktivt og lovende,

har utfordringene i eiendomsbransjen de siste årene, forsterket av pandemien, krig i Europa, økte materialpriser og raske renteendringer, skapt en stadig brattere motbakke. Styret i Skorpa Eiendom forsøkte alt for å finne løsninger og skaffe den nødvendige finansieringen, men så til slutt ingen annen utvei enn å avvikle Skorpa Eiendom.

#### **Drift av KBBL med selskaper**

Som boligbyggelag er vårt hovedformål å skaffe og forvalte boliger for medlemmene våre. Når utfordringer direkte påvirker medlemmene, blir det ekstra tungt å erkjenne at vi må gi opp prosjekter eller datterselskaper. I perioden 2023/2024 har styret tatt flere vanskelige valg som har hatt konsekvenser både for KBBLs samfunnsoppdrag og for lokalsamfunnet i Kristiansund og omegn. Disse avgjørelsene har vært krevende å fatte, men beslutningene er tatt i god tro om at dette har vært nødvendig for å sikre best mulig forvaltning og utvikling av KBBLs samfunnsoppdrag i tiden fremover og på lang sikt.

Driftsprinsippet om at KBBL finansierer datterselskaper med begrenset innskutt egenkapital har vært viktig for å minimere risiko for boligbyggelagets økonomi. Styret vil likevel grundig vurdere denne praksisen i sitt videre arbeid for å trekke lærdom fra erfaringene i eksisterende og fremtidige datterselskaper.

Etter årsskiftet har det vært flere medieoppslag om driften av selskapet og daglig leders økonomiske disposisjoner ved siden av sitt arbeid i KBBL. Selv om dette har vært kjent og avklart med styret i KBBL, erkjenner styret at

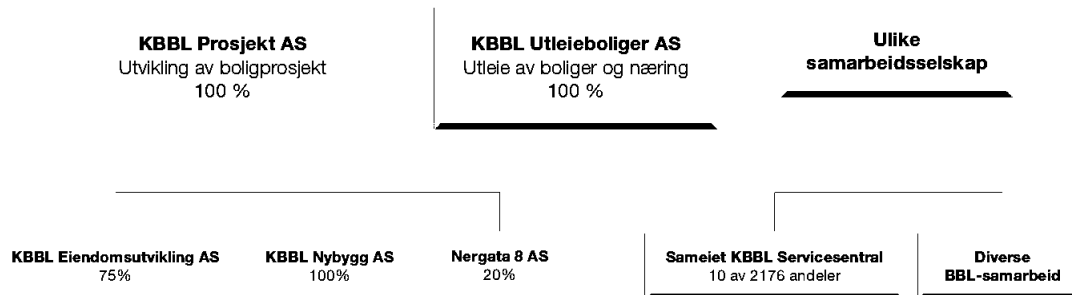


dette kunne og burde vært bedre opplyst overfor medlemmene. Sakskomplekset vil bli grundig behandlet under den kommende generalforsamlingen, hvor styret vil foreslå tiltak for å forhindre lignende situasjoner i fremtiden.

For å sikre at medlemmene i KBBL

er grundig informert om prosessene knyttet til avviklingen av de tre datterselskapene, og daglig leders roller og arbeidsvilkår, vil styret gi en fullstendig redegjørelse som vil bli distribuert til generalforsamlingens delegater og i tillegg blir den gjennomgått muntlig under møtet.

## ORGANISERING



## FINANSIELL- OG MARKEDSRISIKO

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

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

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



**Bildene viser et utvalg  
av våre borettslag**

- 1** Myra
- 2** Marcussundet
- 3** Dalegata 3-5
- 4** Talgøenga lag
- 5** Ganger Rolvsgate





	2023	2022	2021
Driftsinntekter	23 585 294	24 773 340	21 090 741
Driftsresultat	-2 189 785	2 283 800	1 065 189
Årsresultat	-20 791 663	-16 130	578 953
	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
Balansesum	22 263 756	48 314 860	49 199 852
Egenkapital	8 917 584	29 641 147	29 572 077
Egenkapitalprosent	40,05%	61,35%	60,11%

Regnskapet for 2023 viser et driftsunderskudd på kr 2 189 785,-.

Inklusiv årsresultater i datterselskaper og selskaper hvor KBBL har eierandeler, andre finansposter og skatt, blir årets resultat et underskudd på kr. 20 791 663,-. I dette underskuddet ligger tap på krav i forbindelse med konkurser på kr. 1 267 056,-, nedskrivning av verdi av aksjene til datterselskap på kr. 18 430 216,- og avsetning til tap på fordring til datterselskap på kr. 2 000 000,-. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet. Forutsetningene for fortsatt drift er tilstede - og regnskapet er avgitt under denne forutsetning.

**Årsresultat og disponering:** Styret finner framlagte resultatregnskap og balanse med noter tilfredsstillende og foreslår at underskuddet blir dekket fra fond for vurderingsforskjeller og annen egenkapital på til sammen 20 791 663,-.

#### STYREMØTER

Styret har avholdt 10 møter og behandlet i alt 42 protokollførte saker. Valgkomiteen har avholdt ett møte.

#### GODTGJØRELSE

I henhold til generalforsamlingsvedtak av 12. juni 2023 ble godtgjørelsen til de

tillitsvalgte fortsatt som følger:

Styreleders honorar: kr 105 380,-  
Styremedlemmers honorar: kr 26 390,-  
Møtegodtgjørelse 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 2023 utgiftsført med kr 381 610,-.

#### FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

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

Forsikringen er utvidet til også å omfatte styreverv som ansatte i KBBL påtar seg i interimeselskaper.

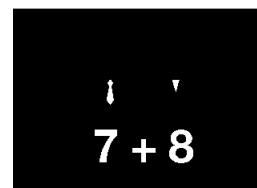
#### ARBEIDSMILJØ

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 2023. Samlet sykefravær utgjør 3,23 %, som er en oppgang fra i fjor, som kommer av to langtidssykemeldte.

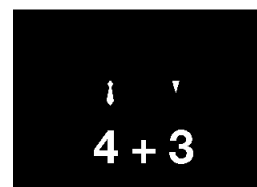
#### LIKESTILLING

Pr. 31.12.23 hadde bedriften 15 fast ansatte, hvorav 7 menn og 8 kvinner. Styret består av 4 menn og 3 kvinner.

#### ANSATTE



#### STYRET



## YTRE MILJØ

Bedriften driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

## ETISKE RETNINGSLINJER

KBBL har fokus på gode rutiner og retningslinjer for etikk og forretnings-skikk. Det foretas årlige vurderinger om at selskapets etiske retningslinjer og andre rutiner er hensiktsmessige og i bruk. Styret anser at organisa-

sjonen har tilfredsstillende fokus på bl.a. korrupsjon og nærstående-problematikk, og mener å ha dekkende rutiner for å sikre seg mot uønskede hendelser.

## FORSKNINGS- OG UTVIKLINGS-AKTIVITETER

Boligbyggelaget har ikke drevet med forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

Vi tar først og fremst samfunnsansvar som en ansvarlig eiendomsutvikler som bygger og forvalter gode og trygge boliger. I tillegg ser vi det som viktig 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.

I anledning vårt 70-års jubileum i 2016 bygde vi en kopi av en av byens gamle Narvesenkiosker som tidligere preget bybildet i Kristiansund. Den var tidligere plassert i Gågata. Vi har nå inngått et samarbeid med Kristiansund Sundbåtvesen og har fått flyttet kiosken til Piren. KBBL-kiosken kan nå brukes av Sundbåtvesenet i tillegg til idrettslag og foreninger som vil bruke den for å skape inntekt til egen klubb. Vi håper den nye plasseringen av KBBL-kiosken vil bidra til at den blir mer brukt i forbindelse med ulike arrangementer til glede for byens befolkning.

Vår avtale som tribunesponsor med KBK gir oss tilgang til billetter på «vår» tribune, og disse billettene tilbyr vi til medlemmene via våre sosiale kanaler. Vi har på noen kamper tilbudt disse billettene til andre som kan gå sammen på kamp, f.eks styret i borettslag, frivilligsentralen mm. I 2023 arrangerte vi, sammen med KBK, en familie-VIP i anledning KBKs 20 års jubileum. Her inviterte vi barnefamilier til et VIP-arrangement med servering av pizza og kaker - samt et møte med flere av KBK



sine profilerte spillere. Etter arrangementet var vi alle ivrige supportere på Nordmøre Stadion. Et vellykket arrangement med fokus på å gi våre medlemmer en opplevelse sammen med KBK – og en hyggelig arena for å møte medlemmer med tanke på å bygge et positivt omdømme for KBBL.

I 2023 deltok vi på Karrieredagene for videregående skoler og et arrangement i regi av Nordic Light rettet mot ungdom, med informasjon om boligbyggelag og borettslag. Vi deltok også med stand på Folkefest i Folkeparken – som er et gratis arrangement hvor mange lag og organisasjoner deltar. Vårt fokus med deltagelse på arrangementet var først og fremst salg av medlemskap og juniormedlemskap – samt å være tilgjengelig for spørsmål om f.eks borettslag, borettslagsmodellen og forkjøpsrett. Vi opplever en veldig god respons og synlighet ved å være med på denne typen arrangement.

Vi har et «hjerter for by'n oss» og for ungdommen oss – og nettopp derfor har mange av oss bidratt som natteravner. Sponsing er mer enn kroner og øre – sponsing er også å ta et samfunnsansvar og være engasjert i nærmiljøet. Vi håper flere av dere vil bidra på dette eller andre tiltak for et tryggere Kristiansund.

Vi forsøker å gjenspeile vår visjon: «KBBL skal bidra til at Kristiansundsregionen blir verdens beste bosted». Dette gjør vi gjennom primæroppgavene boligbygging og -forvaltning – å skape gode hjem, sikre variasjon i boligtilbudet, og som aktiv aktør i lokalsamfunnet.

KBBL har sponset idrett og kultur med om lag kr 283 000,- i 2023 – i tillegg har våre datterselskaper bidratt med sponsing.



## MARKEDSKOMMUNIKASJON

Medlemsbladet «Bomagaset» kom ut fire ganger i 2023 til medlemmer, samarbeidspartnere og offentlige instanser i Kristiansund – og hadde et opplag på rundt 4850. I Bomagasinet publiseres artikler som er aktuelle både for våre boligselskaper og for våre enkeltmedlemmer. I løpet av året har flere av våre borettslag blitt presentert i bladet.

Vi har nylig gjennomført en «rehabilitering» av hjemmesiden vår. Siden skal nå være mer dynamisk og oversiktlig med tanke på informasjon til medlemmene og artikler om KBBL, borettslagene, faglig innhold mm. På hjemmesiden vår finner du bl.a alle boliger som det lyses ut forkjøpsrett på, medlemsfordelene, nye boligprosjekter samt informasjon som kan være nyttig for medlemmer, beboere og styret. Forkjøpsretten er din viktigste medlemsfordel – derfor kan det være lurt å lagre et søk på dine preferanser på hjemmesiden for å få varsel om nye, aktuelle boliger som utlyses på forkjøp (når boligene annonseres f.eks

på finn.no er ofte forkjøpsfristen utgått). Vårt nyhetsbrev sendes alle aktiverte medlemmer ca annenhver uke med informasjon om bl.a medlemsfordeler, kampanjer fra medlemsbedriftene, nye boligprosjekter og annen relevant informasjon fra boligbyggelaget.

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.

Du finner oss både på Facebook og på Instagram. Her legger vi ut info om medlemskampanjer, nye boligprosjekter og tips/info fra administrasjonen. I tillegg deler vi boligrelaterte artikler som er relevante for våre medlemmer og vi har konkurranser om f.eks billetter til KBK-kamper. Vi har opprettet en profil på LinkedIn, hvor vi legger ut artikler med mer faglig innhold samt eventuelle stillingsannonser, kurs og konferanser mm.

## BÆREKRAFT

Vi har satt fokus på vårt arbeid med bærekraft og har planer for konkrete tiltak som skal gjennomføres.

Vi har satt egne overordnede mål for å definere de viktigste prioriteringene innenfor bærekraft:



### MENNESKER

Gjennom engasjerte ansatte skal KBBL bidra til et bedre bomiljø – og støtte tiltak som bidrar til at Kristiansundsregionen blir verdens beste bosted. Vi skal bidra til at boligselskaperne sørger for å ta vare på bygningsmassen, boområdet og bomiljøet.



### ØKONOMI

KBBL skal ha et solid økonomisk fundament, og sikre at kapitalen kommer dagens og fremtidige medlemmer til nytte.



### MILJØ/KLIMA

Vi skal bygge boliger tilrettelagt for et livsløpsperspektiv. Vår tilrettelegging av verdibevarende vedlikehold, sammen med vår forvaltning, skal sikre bygningene et langt liv med tilhørende lav ressursbruk og miljøbelastning.

Med bakgrunn i disse overordnede målene har vi innenfor hvert forretnings-



område definert og prioritert tiltak vi skal gjennomføre. Disse målene og tiltakene er en del av vårt strategido-

kument, som vi har en årlig gjennomgang/rullering på med styret.

Opplæring av våre tillitsvalgte er noe vi prioriterer, da vi synes det er viktig at styremedlemmene i boligselskapene skal føle seg trygge i sin rolle. I tillegg til tett faglig oppfølging av selskapets forvaltningskonsulent – tilbys nå en rekke digitale kurs via opplæringsplattformen KBBL Akademiet. Her kan ansatte, tillitsvalgte og beboere i boligselskap, logge seg inn via Min Side og Styreportalen, og velge mellom mange aktuelle temakurs. Digitale kurs gjør det enklere og billigere for boligselskapene og medlemmene å få en innføring i aktuelle tema. Like viktig som det faglig, er det å møtes og utveksle erfaringer – og det gjør vi på de fysiske kursene vi arrangerer. Tradisjon tro, inviteres alle nye (og gamle) styremedlemmer i boligselskapene til kurs, slik at man har de beste forutsetninger for å starte en ny periode med styrearbeid på best mulig vis.

Informasjon fra KBBL får medlemmene gjennom flere kanaler; nyhetsbrev, sosiale media (Facebook, Instagram og LinkedIn), Min Side, styreportalen, kbbl.no og Bomagasinet. I tillegg har vi «felles møteplasser» i anledning generalforsamlingene i borettslagene, kurs vi arrangerer og vår generalforsamling. Hjemmesiden vår, kbbl.no, har vi endret noe, slik at den skal være mer dynamisk og en bedre kanal for informasjon og digitale artikler om KBBL, borettslagene, medlemsfordeler mm. Vi ønsker også å motta både spørsmål og innspill fra medlemmene – og har i den forbindelse en egen mailadresse: medlem@kbbl.no. Videre har vi ønske

om en årlig medlemskonferanse – gjerne kombinert med et faglig innhold – hvor vi kan utveksle meninger, ideer og tanker med medlemmene om fremtidens KBBL.

Gode fordeler til både boligselskapene og medlemmene våre er noe vi prioriterer og det jobbes hele tiden med å få nye lokale bedrifter med i vår medlemsfordelsportefølje. Fremover håper vi å kunne tilby fordeler fra firma som medlemmene bruker ofte i sin hverdag, f.eks klær, sport, elektronikk, restaurant og blomster.

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 når det nye EU-direktivet for boliger er vedtatt og som i stor grad også vil gjelde for Norge. Norge har et lovfestet 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 bygge den kompetansen som er nødvendig, for å gi boligselskapene råd og veiledning. Vi tok i 2023 bl.a initiativ til å arrangere et kurs i samarbeid med Byggmestrenes Forening for å heve kompetansen på energirådgivning for egne ansatte og fagpersoner i nærmiljøet. Vi har bygd mange boliger, og 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 eksisterende 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.

Nyboligmarkedet er fortsatt utfordrende og dette vil påvirke byggeaktiviteten vår også fremover. Vi har boliger for salg og under bygging i Stella Maris borettslag på Kirkelandet. Vi vil også tilby nye leiligheter på Innlandet, men vi vil avvente med å legge disse ut for salg til markedet blir bedre. Disse utbyggingen skjer i regi av våre datterselskap KBBL Eiendomsutvikling og KBBL Nybygg AS. Vi vil i løpet av 2024 starte regulering av et område på Kirkelandet hvor vi har tanker om et seniorboligprosjekt. Gjennom vår avtale med SpareBank1 Nordmøre skal vi prosjektere boliger på to områder på Averøy; Bremsnes og Bruhagen. Vi har tro på at KBBL også i årene fremover vil bidra med attraktive boligprosjekter – men det blir mer i samarbeid med

andre utviklere fremfor å foreta investeringer i tomter. Vi vil da bidra som konsulenter med utvikling, etablering og oppfølging av nye boligprosjekter – slik at våre medlemmer fortsatt skal få et tilbud på nye boliger organisert som borettslag.

Ansatte i KBBL opplever tidvis tøffe dager. Ikke bare skal de håndtere den arbeidsmengden og de påkjenningene det er at 3 av våre datterselskaper går konkurs, men den «stormen» som kommer i media med vinklinger om konkurs i KBBL og et etterlatt inntrykk av at det er ulovlige beslutninger/transaksjoner, gjør hverdagen ekstra utfordrende. Til tross for dette, har de hver eneste dag fokus på det de skal levere til borettslagene – og de leverer det de skal. De er kommet i mål med årsregnskapene og generalforsamlingene – og de følger opp rehabilitering, skadesaker og skal snart i gang med budsjettarbeidet for boligselskapene.

Hverdagen går sin gang også på KBBL – og vi er veldig stolte av den jobben som ansatte hver dag utfører til det beste for KBBL og boligselskapene.

Kristiansund, 6. mai 2024,

I styret for AL Kristiansund Boligbyggelag

**Vidar Fagerheim**  
styreleder

**Astrid Rønning**  
nestleder

**Bård Munkhaug**  
styremedlem

**Cathrine Elde Husby**  
styremedlem

**Stein Kristiansen**  
styremedlem

**Arne Grødal**  
kommunens repr.

**Heidi Sæther**  
ansattes repr.

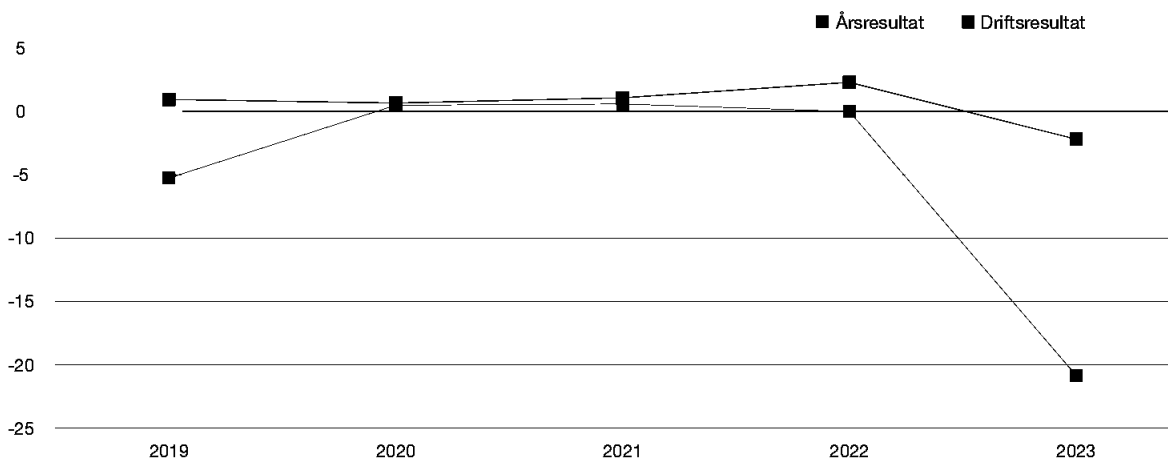
**Vidar Solli**  
adm. dir.





## RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTER	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Forretningsførerhonorar		9 897 922	9 473 497
Andre inntekter forvaltning/teknisk		10 548 384	9 115 018
Medlemsinntekt		1 255 540	1 212 230
Annen driftsinntekt		1 883 447	4 972 596
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>23 585 294</b>	<b>24 773 340</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	17 653 616	17 451 969
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	317 775	410 288
Annen driftskostnad		7 803 687	4 627 283
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>25 775 079</b>	<b>22 489 540</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 189 785</b>	<b>2 283 800</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	-	-1 174 494
Annen renteinntekt		304 628	84 699
Annen finansinntekt		19 333	14 500
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	18 430 216	505 400
Annen rentekostnad		342 601	177 041
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-18 448 856</b>	<b>-1 757 735</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-20 638 641</b>	<b>526 065</b>
Skattekostnad på resultat	4	153 022	542 195
<b>Årsresultat</b>		<b>-20 791 663</b>	<b>-16 130</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		16 176 273	-
Overført fra annen egenkapital		4 615 390	16 130
<b>Sum overføringer</b>		<b>-20 791 663</b>	<b>-16 130</b>





## BALANSE

EIENDELER	NOTER	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	7 899 003	7 964 521
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	161 999	241 246
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 061 002</b>	<b>8 205 767</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	-	18 430 216
Lån til foretak i samme konsern	6	5 401 321	7 196 718
Investeringer i aksjer og andeler		939 601	939 601
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 340 922</b>	<b>26 566 534</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 401 924</b>	<b>34 772 302</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	3 875 027	5 369 368
Andre kortsiktige fordringer		1 092 874	6 627 932
Konsernfordringer	6	-	660 671
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 967 901</b>	<b>12 657 971</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 893 931	946 003
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>2 893 931</b>	<b>946 003</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 861 832</b>	<b>13 603 974</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>22 263 756</b>	<b>48 376 276</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Overkurs		3 230 000	3 230 000
Annen innskutt egenkapital		2 548 450	2 480 350
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 778 450</b>	<b>5 710 350</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		-	16 176 273
Annen egenkapital		3 139 133	7 754 524
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 139 133</b>	<b>23 930 797</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 917 584</b>	<b>29 641 147</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	-	137 655
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>-</b>	<b>137 655</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	6 630 213	7 207 076
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 630 213</b>	<b>7 207 076</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	-	5 500 000
Leverandørgjeld		2 171 501	2 094 200
Betalbar skatt	4	290 677	185 686
Skyldig offentlige avgifter		1 759 970	1 799 385
Kortsiktig konserngjeld	6	11 416	11 416
Annen kortsiktig gjeld		2 482 395	1 799 711
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 715 959</b>	<b>11 390 398</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 346 172</b>	<b>18 735 129</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>22 263 756</b>	<b>48 376 276</b>

Kristiansund, den 31.12.2023 / 06.05.2024

Styret i AL Kristiansund Boligbyggelag

Vidar Fagerheim  
styreleder

Heidi Sæther  
styremedlem

Astrid Elisabeth Rønning  
nestleder

Cathrine Elde Husby  
styremedlem

Bård Munkhaug  
styremedlem

Stein Kristiansen  
styremedlem

Arne Grødahl  
styremedlem

Vidar Lundgaard Solli  
daglig leder



## NOTER TIL REGNSKAPET

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk 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 reverseres 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, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet vurderes etter egenkapitalmetoden. Andel av resultat fra selskapene er ført opp som inntekt etter fradrag for avskrivninger for merverdi og goodwill der det er aktuelt.

### Fordringer

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

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

	2023	2022
Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	16	17

### NOTE 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	13 031 962	7 073 234	20 105 196
Tilgang	134 445	36 565	173 010
Avgang	0	0	0
Oppskrivning pr. 31.12	3 230 000	3 230 000	
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>16 396 407</b>	<b>7 111 799</b>	<b>23 508 206</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	8 497 408	6 949 800	15 447 208
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>7 898 999</b>	<b>161 999</b>	<b>8 061 002</b>
Årets avskrivninger	199 964	117 811	317 775
Herav avskrivning på oppskrivning	65 000		
Avskrivningssats	1-33	10-33	

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

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

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

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

### Merverdianalyse:

Datterselskaps navn	KBBL Prosjekt AS	KBBL Utleieboliger AS
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	1 000 000	105 400
Henførbart merverdi	0	0
Goodwill	0	0
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>1 000 000</b>	<b>105 400</b>

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

### Beregning av bokført verdi pr 31.12

Datterselskaps navn:	KBBL Prosjekt AS
Inngående balanse 01.01	18 430 216
Årets resultatandel	0
Overf. til/fra selskapet (utbytte/konstb.)	
Andre endringer i løpet av året	-18 430 216
<b>Utgående balanse 31.12</b>	<b>0</b>

Aksjene i KBBL Utleieboliger AS ble nedskrevet til kr. 0 i 2022.  
Aksjene i KBBL Prosjekt AS ble nedskrevet til kr. 0 i 2023.

Selskapet har hatt kostnader på til sammen kr. 1 267 056 i fbm. konkurs KBBL Bygg AS og Skorpa Eiendom AS.

### NOTE 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	290 677	185 664
Endring i utsatt skatt	-137 655	356 511
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>153 022</b>	<b>542 195</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-20 638 641	526 065
Permanente forskjeller	21 132 187	1 743 958
Endring i midlertidige forskjeller	626 101	-1 620 504
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 119 647</b>	<b>649 518</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	290 677	185 666
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>290 677</b>	<b>185 666</b>

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-863 810	-768 259	95 551
Fordringer	-1 120 525	-1 129 565	-9 040
Gevinst- og tapskonto	2 209 978	2 762 472	552 494
Avsetninger mv	-226 038	-238 942	-12 904
<b>Sum</b>	<b>-395</b>	<b>625 706</b>	<b>626 101</b>

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	395	0	-395
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>0</b>	<b>625 706</b>	<b>625 706</b>

<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>137 655</b>	<b>137 655</b>
---	----------	----------------	----------------

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



## NOTER TIL REGNSKAPET

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

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	5 401 321	7 196 718
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	3 549 710	4 126 573
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 630 213	7 207 076
<b>Sum</b>	<b>6 630 213</b>	<b>7 207 076</b>
<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	7 899 003	7 964 521
Driftsløsøre, inventar og utstyr	161 999	241 246
<b>Sum</b>	<b>8 061 002</b>	<b>8 205 767</b>

### NOTE 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Langsiktige fordringer	5 401 321	7 196 718
Kundefordringer	1 904 442	2 668 379
<b>Sum fordringer</b>	<b>7 305 763</b>	<b>9 865 097</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konsemsbidrag	0	-1 901 265
<b>Sum gjeld</b>	<b>0</b>	<b>-1 901 265</b>

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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING



## BOLIGSELSKAP OG ANDRE SELSKAP TILSLUTTET KBBL SOM FORRETNINGSFØRER

Allanengen Borettslag	Innlandets Borettslag	Rådhusstunet Borettslag
Bendiksensgate 43–47 Borettslag	Ivar Aasensgate 15 Borettslag	Sameiet Freiveien 79
Bendixens gate 4 Borettslag	Jørihaugen Borettslag	Sameiet Langveien 36
Bentnesveien Borettslag	Jørihaugen Terrasse Borettslag	Sameiet Langveien 72
Borettslaget Dalegata 54 BCD	Jørnitunet Borettslag	Sameiet Storgata 18
Borettslaget «Det Knudtzonske Hus»	Kariholta Borettslag	Skjærva Borettslag
Borettslaget Måseveien 20	Karitutunet Borettslag	Skolegata 12 Borettslag
Borettslaget Sørsundveien 37	Kariveien Borettslag	Skonnert/Schjetnansgate Borettslag
Boxaspenenga Borettslag	Karo 1 Borettslag	Solsvingen Borettslag
Brattøya Sjøstuer Borettslag	Kirkelandet Borettslag	Stavneseveien Borettslag
Breilissikten Borettslag	Kjørsetorget Borettslag	Stiftelsen Frei Trygdeboliger
Bremsneshatten Borettslag	Knudtzondalen Borettslag	Stiftelsen Omsundet Trygdeboliger
Byhagen Kristiansund Borettslag	Kokkolaveien Borettslag	Storbakken Borettslag
Dahlbakken Borettslag	Krogkhaia Borettslag	Storenggata 1–6 Borettslag
Dalegata 21 Borettslag	Kvennberggata 31–39 Borettslag	Storgata 89–95 Borettslag
Dalegata 3–5 Borettslag	Kvennberggata 43–47 Borettslag	Storskarven Borettslag
Dalegata 40 Borettslag	Liabø Borettslag	Storskarven 65 Borettslag
Dragatoppen Borettslag	Liatun Borettslag	Strykjemet Borettslag
Draget Borettslag	Lille Skaugum Borettslag	Talgøenga Lag 1 Borettslag
Fiskergata 14 Borettslag	Lofotgata 5 Borettslag	Talgøenga Lag 2 Borettslag
Flintegata Borettslag	Lyhsalmenningen Borettslag	Talgøenga Lag 3 Borettslag
Fløya Terrasse Borettslag	Lyhsalmenningen II Borettslag	Talgøenga Lag 4 Borettslag
Fredericiaveien Borettslag	Lyhsenga 2 Borettslag	Talgøenga Lag 5 Borettslag
Fredriciaveien 41 Borettslag	Makrellsvingen Borettslag	Teistholmveien Borettslag
Furuveien Borettslag Røsand	Marcussundet Borettslag	Terrasseveien velforening
Galeas/Skonnertgate Borettslag	Marstrandsgata 17 Borettslag	Tors vei Borettslag
Ganger Rolfsgate Borettslag	Marstrandsgata 19 Borettslag	Undervisningspersonalets Borettslag
Gjemnes Borettslag	Midtbyen Hage Borettslag	Valen-Borettslag
Gomagata 29–35 Borettslag	Milneveien 1 Borettslag	Vestre Bydel I Borettslag
Gomagata 30–34 Borettslag	Myra Borettslag	Vestre Bydel II Borettslag
Gomalandets Borettslag	Nedre Enggate 13 Borettslag	Wessølgate 10 Borettslag
Grendalsgata 1–5 Borettslag	Nergata 8 Borettslag	Ørnveien Borettslag
Grendalsgata 24–34 Borettslag	Norddalsveien Borettslag	
Grendalsgata 6–22 Borettslag	Nordlandet Borettslag	AL Kristiansund Boligbyggelag
Grenseveien Borettslag	Nordvesten Terrasse Borettslag	Sameiet KBBL Servicesentral
Grindalsenga Borettslag	Norfinn Bo & Ro Borettslag	Fager Holding AS
Grindhaugen Borettslag	Ole Jullumsgate Borettslag	Faktisk AS
H. Brinchmannsvei Borettslag	Omagata Borettslag	Folkets Hus Kristiansund SA
Hauggt. 22 Borettslag	Ormtunga Borettslag	KBBL Nybygg AS
Havbrisen Borettslag	Parken Borettslag	KBBL Prosjekt AS
Havgapet Borettslag	Port Arthur borettslag	KBBL Eiendomsutvikling AS
Havsikten Borettslag	Rensvik Borettslag	KBBL Utleieboliger AS
Hegerberget 16–34 Borettslag	Rensviktunet Borettslag	Nergata 8 AS
Hegerberget 2–8 Borettslag	Roligheten 2 Borettslag	Nordic Light Events AS
Horisonten Borettslag	Roligheten Borettslag	Polykrom AS
Hämösandveien Borettslag	Røsandåsen Borettslag	Skorpa Eiendom AS
Innlandet Brygge Borettslag	Rådhusplassen Borettslag	



KBBL  
Langveien 16  
6509 Kristiansund

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