



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 10.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forretningsførerhonorar		10 019 849	9 897 922
Andre inntekter forvaltning/teknisk		8 750 437	10 548 384
Medlemsinntekt		1 262 226	1 255 540
Annen driftsinntekt		1 426 988	1 883 447
Sum inntekter		21 459 499	23 585 294
Kostnader			
Lønnskostnad	1	15 698 636	17 653 616
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	288 330	317 775
Annen driftskostnad	1	5 100 626	7 803 687
Sum kostnader		21 087 592	25 775 079
Driftsresultat		371 908	-2 189 785
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3		
Annen renteinntekt		394 564	304 628
Annen finansinntekt		19 333	19 333
Sum finansinntekter		413 898	323 962
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		18 430 216
Annen rentekostnad		333 221	342 601
Annen finanskostnad		100 000	
Sum finanskostnader		433 221	18 772 817
Netto finans		-19 323	-18 448 856
Resultat før skattekostnad		352 585	-20 638 641
Skattekostnad på resultat	4	269 263	153 022
Årsresultat		83 322	-20 791 663
Årsresultat etter minoritetsinteresser		83 322	-20 791 663



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		83 322	-20 791 663
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller			-16 176 273
Avsatt til annen egenkapital		83 322	
Overført fra annen egenkapital			-4 615 390
Sum overføringer og disponeringer	5	83 322	-20 791 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	7 701 186	7 899 003
Maskiner og anlegg	2, 6		
Skip, rigger, fly og lignende	6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	74 023	161 999
Sum varige driftsmidler		7 775 209	8 061 002
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	7	5 629 708	5 354 321
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Investeringer i aksjer og andeler		839 600	939 601
Sum finansielle anleggsmidler		6 469 308	6 293 922
Sum anleggsmidler		14 244 517	14 354 924
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	6	617 894	
Sum varer		617 894	
Fordringer			
Kundefordringer	6	3 523 890	3 922 027
Andre kortsiktige fordringer		735 573	1 092 874
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		4 259 462	5 014 901
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 273 761	2 893 931



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 273 761	2 893 931
Sum omløpsmidler		7 151 117	7 908 832
SUM EIENDELER		21 395 633	22 263 756

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital	5	2 611 750	2 548 450
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	3 230 000	3 230 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		5 841 750	5 778 450

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	3 222 455	3 139 133
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		3 222 455	3 139 133

Sum egenkapital

9 064 206 **8 917 584**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 350 000	6 630 213
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		7 350 000	6 630 213

Sum langsiktig gjeld

7 350 000 **6 630 213**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		898 846	2 171 501
Betalbar skatt	4	269 263	290 677



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Skyldig offentlige avgifter		1 933 285	1 759 970
Kortsiktig konserngjeld	7	11 416	11 416
Annen kortsiktig gjeld		1 868 617	2 482 395
Sum kortsiktig gjeld		4 981 428	6 715 959
Sum gjeld		12 331 428	13 346 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 395 633	22 263 756



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 671653

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 10.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 16.07.2025



Organisasjonsnr: 948 394 928
AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forretningsførerhonorar		10 019 849	9 897 922
Andre inntekter forvaltning/teknisk		8 750 437	10 548 384
Medlemsinntekt		1 262 226	1 255 540
Annen driftsinntekt		1 426 988	1 883 447
Sum inntekter		21 459 499	23 585 294
Kostnader			
Lønnskostnad	1	15 698 636	17 653 616
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	288 330	317 775
Annen driftskostnad	1	5 100 626	7 803 687
Sum kostnader		21 087 592	25 775 079
Driftsresultat		371 908	-2 189 785
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3		
Annen renteinntekt		394 564	304 628
Annen finansinntekt		19 333	19 333
Sum finansinntekter		413 898	323 962
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		18 430 216
Annen rentekostnad		333 221	342 601
Annen finanskostnad		100 000	
Sum finanskostnader		433 221	18 772 817
Netto finans		-19 323	-18 448 856
Resultat før skattekostnad		352 585	-20 638 641
Skattekostnad på resultat	4	269 263	153 022
Årsresultat		83 322	-20 791 663
Årsresultat etter minoritetsinteresser		83 322	-20 791 663
Totalresultat		83 322	-20 791 663
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller			-16 176 273



Avsatt til annen egenkapital		83 322	
Overført fra annen egenkapital			-4 615 390
Sum overføringer og disponeringer	5	83 322	-20 791 663



Organisasjonsnr: 948 394 928
AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 6	7 701 186	7 899 003
Maskiner og anlegg	2, 6		
Skip, rigger, fly og lignende	6		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 6	74 023	161 999
Sum varige driftsmidler		7 775 209	8 061 002
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	7	5 629 708	5 354 321
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Investeringer i aksjer og andeler		839 600	939 601
Sum finansielle anleggsmidler		6 469 308	6 293 922
Sum anleggsmidler		14 244 517	14 354 924
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	6	617 894	
Sum varer		617 894	
Fordringer			
Kundefordringer	6	3 523 890	3 922 027
Andre kortsiktige fordringer		735 573	1 092 874
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		4 259 462	5 014 901
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 273 761	2 893 931



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 273 761	2 893 931
Sum omløpsmidler		7 151 117	7 908 832
SUM EIENDELER		21 395 633	22 263 756
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5	2 611 750	2 548 450
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	3 230 000	3 230 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		5 841 750	5 778 450
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 222 455	3 139 133
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		3 222 455	3 139 133
Sum egenkapital		9 064 206	8 917 584
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	7 350 000	6 630 213
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		7 350 000	6 630 213
Sum langsiktig gjeld		7 350 000	6 630 213
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		898 846	2 171 501
Betalbar skatt	4	269 263	290 677
Skyldig offentlige avgifter		1 933 285	1 759 970
Kortsiktig konserngjeld	7	11 416	11 416
Annen kortsiktig gjeld		1 868 617	2 482 395
Sum kortsiktig gjeld		4 981 428	6 715 959
Sum gjeld		12 331 428	13 346 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 395 633	22 263 756



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 2024

AL Kristiansund Boligbyggelag

Organisasjonsnr: 948 394 928



Resultatregnskap

AL Kristiansund Boligbyggelag

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



Balanse

AL Kristiansund Boligbyggelag

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	7 701 186	7 899 003
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	74 023	161 999
Sum varige driftsmidler		7 775 209	8 061 002
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	7	5 629 708	5 354 321
Investeringer i aksjer og andeler		839 600	939 601
Sum finansielle anleggsmidler		6 469 308	6 293 922
Sum anleggsmidler		14 244 517	14 354 924
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	6	617 894	0
Sum varer		617 894	0
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	3 523 890	3 922 027
Andre kortsiktige fordringer		735 573	1 092 874
Sum fordringer		4 259 462	5 014 901
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 273 761	2 893 931
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		2 273 761	2 893 931
Sum omløpsmidler		7 151 117	7 908 832
Sum eiendeler		21 395 633	22 263 756



Balanse

AL Kristiansund Boligbyggelag

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Andelskapital	5	2 611 750	2 548 450
Overkurs	5	3 230 000	3 230 000
Sum innskutt egenkapital		5 841 750	5 778 450
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	3 222 455	3 139 133
Sum opptjent egenkapital		3 222 455	3 139 133
Sum egenkapital		9 064 206	8 917 584
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 350 000	6 630 213
Sum annen langsiktig gjeld		7 350 000	6 630 213
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		898 846	2 171 501
Betalbar skatt	4	269 263	290 677
Skyldig offentlige avgifter		1 933 285	1 759 970
Kortsiktig konserngjeld	7	11 416	11 416
Annen kortsiktig gjeld		1 868 617	2 482 395
Sum kortsiktig gjeld		4 981 428	6 715 959
Sum gjeld		12 331 428	13 346 172
Sum egenkapital og gjeld		21 395 633	22 263 756

Kristiansund, 06.05.2025
Styret i AL Kristiansund Boligbyggelag

Odd Tore Finnøy
styreleder

Annicken Hjelle
nestleder

Heidi Sæther
styremedlem

Arne Harald Grødahl
styremedlem

Rolf Kåre Sæther
styremedlem

Øyvind Sevaldsen Taknæs
styremedlem

Camilla Betten Solbakken
styremedlem

Vidar Lundgaard Solli
daglig leder



Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

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

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

Fordringer

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



Noter til regnskapet 2024

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

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

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 15 16

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 308 081	0
Pensjonsutgifter	232 482	0
Styrehonorar	0	473 180
Annen godtgjørelse	20 389	0
Sum	1 560 952	473 180

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

OTP

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

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	10 864 826	6 869 842	17 734 668
Tilgang	34 434	0	34 434
Avgang	0	0	0
Oppskrivning pr. 31.12	3 230 000		3 230 000
Anskaffelseskost 31.12	14 129 260	6 869 842	20 999 102
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	6 428 074	6 795 819	13 223 893
Balansført verdi 31.12	7 701 186	74 023	7 775 209
Årets avskrivninger	200 353	87 977	288 330
Herav avskrivning på oppskrivning	65 000		
Avskrivningssats	1-33	10-33	



Noter til regnskapet 2024

Note 3 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap bokført etter kostmetoden

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

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

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel	Årets resultat	Egenkapital
KBBL Prosjekt AS	Kristiansund	100 %	100 %	-2 325 646	-8 807 247
KBBL Utleieboliger AS	Kristiansund	100 %	100 %	-222 582	-8 762 422

Selskap	Anskaffelses- kost	Bokført verdi
KBBL Prosjekt AS	3 631 528	0
KBBL Utleieboliger AS	105 400	0

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	269 263	290 677
Endring i utsatt skattefordel	0	-137 655
Skattekostnad ordinært resultat	269 263	153 022
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	352 585	-20 638 641
Permanente forskjeller	126 862	21 132 187
Endring i midlertidige forskjeller	559 860	626 101
Skattepliktig inntekt	1 039 307	1 119 647
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	269 263	290 677
Sum betalbar skatt i balansen	269 263	290 677

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

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

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



Noter til regnskapet 2024

Note 5 Egenkapital

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

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

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	5 629 708	5 354 321
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	4 811 277	3 549 710
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 350 000	6 630 213
Sum	7 350 000	6 630 213
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	7 701 186	7 867 106
Driftsløsøre, inventar og utstyr	74 023	161 999
Sum	7 775 209	8 029 105

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Langsiktige fordringer	5 629 708	5 354 321
Kundefordringer	1 909 500	1 904 441
Sum fordringer	7 539 208	7 258 762
Gjeld	2024	2023
Kortsiktig gjeld	11 416	11 416
Sum gjeld	11 416	11 416

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



BDO AS
Storgata 19
6509 Kristiansund N

Til generalforsamlingen i AL Kristiansund Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Kristiansund Boligbyggelag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Toril Ulfsnes
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EHEUG-WUHAS-7P6CA-4446L-V602E-TOUCL



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."

Ulfsnes, Toril

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-403756

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-19 06:30:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EHEUG-WUHAS-7P6CA-4446L-V602E-TOUCL

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



STYRETS BERETNING 2024

OM KBBL

KBBL er et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Vårt hovedformål er å skaffe og forvalte boliger for våre andelseiere, og gjennom dette tilbyr vi tjenester som boligforvaltning, regnskap, teknisk rådgiving, boligbygging og medlemsfordeler.

TILLITSVALGTE 2024/2025

STYRET

Medlemmer

Odd Tore Finnøy, styreleder*

Annicken Hjelle

Rolf Kåre Sæther*

Camilla Solbakken

Øyvind Taknæs*

Heidi Sæther (ansattes representant)

Arne Grødahl (kommunens repr.)

Varamedlemmer

Geir Morten Karlsen*, møter fast i styret

Siri Aarland*

Per Oterholm*

Kåre Egil Sætherbø*

Inger Øksenvåg (ansattes repr.)

Stig Anders Ohrvik (kommunens repr.)

VALGKOMITÉEN

Medlemmer

Marthe Boksasp*

Ragnhild Fausa*

Øisten Olsen*

Britt Stokke*

Hedda Evjen (styrets repr.)

Varamedlemmer

Anders Marthinussen*

Tina H. Sakshaug Otterlei*

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

ADMINISTRASJON PR. 1. MAI 2025

LEDELSE, STAB OG UTVIKLING

Vidar Solli, adm.dir.

Heidi Sæther

TEKNISKE TJENESTER

Johan H. Grønvik, teknisk sjef

Pål Sæther

Elias G. Strøm-Blakstad

Wawrek Podraza

Ingvar Aaheim



REGNSKAP, FORVALTNING OG MEDLEM
Inger Øksenvåg, leder regnskap og forvaltning
Brynjar Jacobsen
Iren Gimnes
Anita Larsen
Randi Kvisvik Hansen
Camilla Larsen Thomassen
Lill-Marita Stensby
Aina Therese Bjøringsøy

2024 KORT OPPSUMMERT

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

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 og på appen, enten før eller etter at boligen er solgt. De fleste prøver forkjøpsretten før boligen er solgt – og da er forkjøpsfristen ofte gått ut når boligen annonseres på finn.no.

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

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

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

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

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

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

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

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



VIRKSOMHETSOMRÅDENE

MEDLEMMER OG MEDLEMSKAP

Den viktigste fordel med et medlemskap i KBBL er for mange forkjøpsretten. Forkjøpsretten gjør at du går foran andre i konkurransen om nye eller brukte boliger. Mer enn 1 av 10 som ble lagt ut for salg ble tatt på forkjøp i 2024. Oversikt over boliger man kan bruke forkjøpsretten sin på, finner man både på våre hjemmesider og i appen. Det kan være lurt å lagre et søk på dine preferanser for å få varsel om nye, aktuelle boliger som utlyses på forkjøp. Når boligene annonseres på finn.no er forkjøpsfristen ofte gått ut. Er flere medlemmer interessert i samme bolig, går boligen til den med lengst ansiennitet. Derfor er det lurt å melde seg inn tidlig – og her er juniormedlemskap et flott tilbud.

Med juniormedlemskap gis det mulighet til å samle ansiennitet fra fødselen av og frem til man fyller 18 år, uten å betale medlemskontingent for disse årene. Medlemskapet øker i verdi for hvert år som går og ansienniteten gir barnet ditt en enklere vei inn i boligmarkedet. Et juniormedlem har også samme rettigheter og fordeler som et ordinært medlem. På våre hjemmesider kan du lese den hyggelige historien om Lars Erik, som takket være medlemskapet han fikk som 8 åring kunne bruke sin forkjøpsrett for å få kjøpt sin drømmeleilighet. Innmeldingen gjøres via våre hjemmesider.

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

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

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

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

REGNSKAP OG BOLIGFORVALTNING

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

KBBL er et regnskapsforetak og har i dag tre statsautoriserte regnskapsførere. Finanstilsynet fører tilsyn med alle statsautoriserte regnskapsførere og regnskapsforetak. KBBL er medlem i bransjeforeningen Regnskap Norge, som gjennomfører kvalitetskontroll av sine medlemmer hvert sjuende år, på vegne av Finanstilsynet. Høsten 2024 ble en slik kontroll gjennomført hos oss. Dette er en omfattende kontroll som skal etterse at det drives forsvarlig og at regnskapsføringen utføres i samsvar med lov og god regnskapsførerskikk. Fokusområdene i kontrollen var risikostyring og internkontroll, system for kvalitetsstyring og etterlevelse av anti- hvitvaskingsregelverk. Kvalitetskontrollen ble godkjent den 16. desember.

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

På tillitsvalgtkonferansen i november presenterte vi delingsappen «Sociale». Vi har lenge hatt som et av våre bærekrafts mål at vi skal legge til rette for deling på tvers av boligselskapene – og det har vi fått til gjennom denne delingsappen. Boligselskapene kan tilby å låne ut møterom, gjesterom, verktøy mm til andre boligselskap i vår portefølje. Dette kan bidra til samarbeid mellom boligselskapene og vi oppfordrer boligselskapene til å være med i denne delingsappen.

Det er avholdt flere kurs gjennom året. I november ble det avholdt temakveld for boligselskapenes tillitsvalgte og medlemskonferanse, hvor hovedtema til de tillitsvalgte var Total forsikring og delingsappen Sociale. Tema på



medlemskonferansen var bl.a. borettslagsmodellen, forkjøpsrett og medlemsfordeler. I mai ble det avholdt kurs for nye tillitsvalgte og i februar var det kurs om temaet generalforsamling og årsregnskap. Tillitsvalgte får også tilbud om å delta på digitale kurs gjennom NBBL. I tillegg har vi den digitale kurs- og opplæringsplattformen KBBL Akademiet, hvor ansatte, tillitsvalgte og beboere i boligselskap, kan logge seg inn via Min Side og Styreportalen og velge mellom mange aktuelle temakurs.

TEKNISKE TJENESTER

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

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

Vi har kompetanse innenfor generell taksering, uavhengig kontroll, energirådgiving, byggelånskontroll, og byggeteknisk bistand – og disse tjenestene tilbys både til våre boligselskap og Sunndal Boligbyggelag sine boligselskaper, samt medlemmer/andre. Vi har hatt noe utskifting i «arbeidsstokken», men med nye medarbeidere er kompetansen opprettholdt.

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

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

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

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

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

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

Vi ser at det fortsatt er en god del av boligselskapene som ikke tilfredsstiller brannkravene av 1984, og vi anbefaler at styrene er sitt ansvar bevisst og iverksetter oppgraderingen. Ta gjerne kontakt for vår bistand i dette arbeidet.

Rehabiliteringer/oppgraderinger ferdigstilt i 2024

- Stiftelsen Frei Trygdeboliger
- Byhagen Borettslag
- Sameiet Langveien 72

Rehabiliteringer/oppgraderinger påbegynt i 2024

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

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

- Allanengen Borettslag



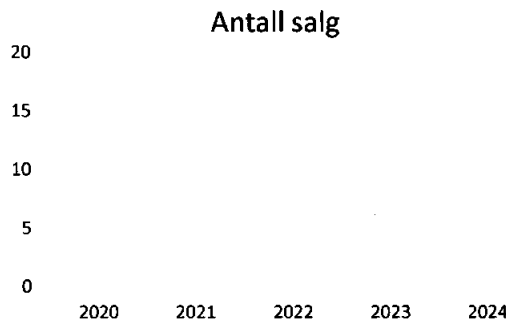
- o Hærnøsandveien Borettslag
- o Milnveien 1 Borettslag
- o Boxaspenenga Borettslag
- o Ole Jullumsgate Borettslag

BOLIGBYGGING

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

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

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



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

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

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

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

VAKTMESTERTJENESTER

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

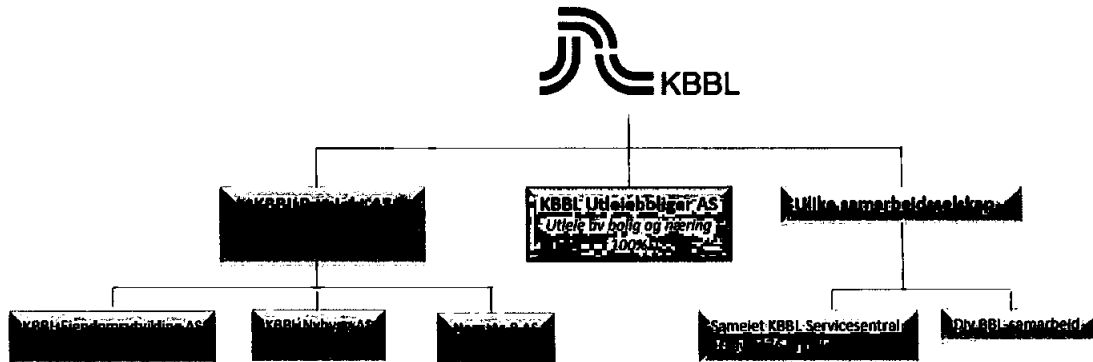
Servicesentralen har en jevn arbeidsflyt og fokusområdet er rene vaktmestertjenester og brannverntiltak til boligselskapene med kontroll av slokkeutstyr og brannvarsling. Det ble innleid bistand til deler av arbeidet med brannverntiltak på grunn av bemanningssituasjonen i 2024.



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

Det vises for øvrig til selskapets årsmelding.

ORGANISERING



FINANSIELL- OG MARKEDSRISIKO

Styret har fokus på KBBLs markedsrisiko innen ulike områder, spesielt i forhold til bygging og salg av nye boliger. KBBL har tidligere fått gode bidrag til økonomien fra boligbyggingen i datterselskapene, men de siste årene har nyboligmarkedet vært ekstremt krevende. Markedet har forventet flere rentenedsettelse uten at disse foreløpig er kommet, og salget av nye boliger er historisk lavt. Vi søker å begrense risikoen gjennom at vi foretar færre investeringer i eiendom og heller søker å inngå opsjons- og samarbeidsavtaler for å kunne tilby nye boliger til medlemmene.

Bygging skjer i datterselskap og tidspunkt for byggestart vurderes i de enkelte prosjekt ut ifra bl.a. salgstakten/markedet. Det er normalt med byggestart ved salg av ca 50% av boligene, men i større boligprosjekter hvor det er tegnet fulltgningsforsikring kan byggestart skje ved lavere salgsgrad.

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

REGNSKAP/ØKONOMI

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

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

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



Styret har gjennom 2024 og nå i 2025 arbeidet med en finansiell løsning for KBBL Nybygg og KBBL Prosjekt. Administrasjonen og flere av styrets medlemmer har hatt løpende dialog med vår bankforbindelse Sparebank 1 Nordmøre. Det er kommet til en enighet med banken som gir arbeidsro ut 2026. Det er styrets håp at markedet for nye boliger vil bedre seg i tiden fram til utgangen av 2026. Som et ledd i denne prosessen vil styret også vurdere behovet for og mulighetene for å fusjonere KBBL Nybygg AS og KBBL Prosjekt AS.

Styremøter

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

Godtgjørelser

I henhold til generalforsamlingsvedtak av 10. juni 2024 ble godtgjørelsen til de tillitsvalgte fortsatt som følger:

Styreleders honorar: kr 110 880,-

Styremedlemmers honorar: kr 27 760,-

Møtegodtgjørelse pr. møte: kr 1 500,-

Valgkomite, pr møte: kr 1 500,-

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

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

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

Arbeidsmiljø

Styret er av den oppfatning at arbeidsmiljøet i selskapet er godt, og de ansatte uttrykker at de trives på jobb. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2024. Samlet sykefravær utgjør 7,59 %, som er en oppgang fra i fjor, som kommer av to langtidssykemeldte.

Likestilling

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

Ytre miljø

Bedriften driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

Etiske retningslinjer

KBBL har fokus på gode rutiner og retningslinjer for etikk og forretningsskikk. Det foretas årlige vurderinger om at selskapets etiske retningslinjer og andre rutiner er hensiktsmessige og i bruk. Styret anser at organisasjonen har tilfredsstillende fokus på bl.a. korrupsjon og nærstående problematikk, og mener å ha dekkende rutiner for å sikre seg mot uønskede hendelser.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Boligbyggelaget har ikke drevet med forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2024.

SAMFUNNSENGASJEMENT

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

Vi ønsker også å være med som en støttespiller og bidragsyter i lokalmiljøet. KBBL vil være en samfunnsengasjert støttespiller og initiativtaker til positive tiltak i nærmiljøet og støtte sunn aktivitet for barn og unge. Idrett, kultur og frivillighet er arenaer vi både deltar i, støtter økonomisk og er positive ambassadører for.

Sponsing er mer enn kroner og øre – sponsing er også å være engasjert i nærmiljøet og ta samfunnsansvar. Flere av våre ansatte har bidratt som natteravnere i 2024 – og vi oppfordrer flere til å bidra for å gjøre Kristiansund til en tryggere by for ungdommene våre.

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



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

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

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

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

Det er stadig mer utfordrende for de unge å komme inn på boligmarkedet. Som medlem i et boligbyggelag har man forkjøpsrett – og kan da få et fortrinn inn i markedet. I november arrangerte vi – i tilknytning til den årlige tillitsvalgt konferansen – en medlemskonferanse. Vi var også hos Atlanten Videregående Skole sammen med våre medlemsfordelsbedrifter SpareBank 1 Nordmøre og Advokathuset Kristiansund. På begge disse arenaene fortalte vi om borettslagsmodellen, forkjøpsretten og medlemsfordelene. Å bidra med opplæring av unge, er helt i tråd med våre mål innen sosial bærekraft. Tilbakemeldingene var positive, og vi ser nytten av å fortsette med å være aktive i lokalsamfunnet for å bidra til at flere skal få kjennskap til fordelene med borettslag og medlemskap i boligbyggelaget. Vi vil i løpet av året invitere både medlemmer (og ungdommer) til oss for å gi informasjon – og for å få innspill til hva medlemmene ønsker av oss.

Medlemskonferansen og tillitsvalgtkonferansen var begge todelt; en faglig del og en del hvor det ble lagt til rette for at de som ønsket det, kunne komme med innspill til administrasjonen og styret. Her var flere fra styret og administrasjonen til stede for å motta innspill og kommentarer fra medlemmene om hvordan de ønsker at KBBL skal utvikle seg i årene fremover. Vi ønsker også fremover forslag fra våre medlemmer – dette kan man også gjøre via e-post: medlem@kbbl.no.

I november arrangerte vi også en konferanse for aldersvennlige boliger – sammen med Kristiansund kommune og andre boligutviklere i Kristiansund. Vi sendte i forkant ut en undersøkelse til alle innbyggere over 55 år (sammen med kommunen) for å avdekke behovet for aldersvennlige boliger – og for å få mer info om hva målgruppen ønsker både av boligen, prosjektet og nærmiljøet. Her var det stort engasjement – og mange kom på konferansen på Campus Kristiansund. Behovet for aldersvennlige boliger – og omsorgsboliger, er stort også i Kristiansund. Mange av våre boligprosjekter, både fullførte og de vi har under planlegging, er aldersvennlige prosjekter. Samtidig er det mange som har behov for tilrettelagte boliger, og denne type boliger håper vi å kunne bidra med når kommunen utlyser en konkurranse om omsorgsboliger.

MARKEDSKOMMUNIKASJON

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

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

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

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



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

PLANER FREMOVER

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

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

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

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

Å gi råd til boligselskapene om fremtidsrettet vedlikehold og utvikling, slik at boligene kan brukes i generasjoner, er noe vi fokuserer på. Dette blir ikke mindre viktig hvis det nye EU-direktivet for boliger blir vedtatt innført i Norge. Norge har et mål om å bli et lavutslippssamfunn innen 2050 og i den forbindelse har regjeringen laget en handlingsplan som beskriver hvordan målet er tenkt nådd. For å bidra til at boligselskapene skal kunne nå målet, vil vi fortsette arbeidet med å styrke vår kunnskap og å bygge den kompetansen som er nødvendig, for å gi boligselskapene råd og veiledning.

Vi er opptatt av å utvikle gode systemer for drift og vedlikehold av boligselskapene. Vi ser at det er en stor gevinst i å se HMS-arbeidet og vedlikeholdsplaner i en sammenheng. Vi jobber systematisk for at den eldre boligmasse skal fornyes på en fremtidsrettet og bærekraftig måte – og vi ønsker å være gode rådgivere i slike prosjekter. Det er viktig for oss at våre medlemmer og boligselskaper har boliger som oppleves som gode å bo i, og som er attraktive i markedet.

Som kjent, har nyboligmarkedet over lengre tid vært svært dårlig. Dette har rammet oss veldig hardt, samtidig har vi brukt tiden godt ved å inngå samarbeidsavtaler og opsjoner for fremtidige boligprosjekt. Vårt hovedformål er å skaffe og forvalte boliger for våre andelseiere, og fremover vil vi ha økt fokus på å skaffe boliger gjennom samarbeid med andre for å redusere risikoen for KBBL. Vi jobber nå med flere boligprosjekter i nærheten av sentrum. Et prosjekt er for regulering mens de øvrige er regulert. Følg med i våre kanaler for når disse prosjektene legges ut for forkjøpsrett og salg. Den økonomiske situasjonen i datterselskapene er fortsatt vanskelig, men vi har tro på at de boligprosjektene vi jobber med er gode og at en bedre markedssituasjon vil bidra til at økonomien blir stadig bedre.

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

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

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

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

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



Kristiansund, 6. mai 2025

I styret for AL Kristiansund Boligbyggelag

Odd Tore Finnøy
styreleder

Annicken Hjelte
nestleder

Rolf Kåre Sæther
styremedlem

Camilla Solbakken
styremedlem

Øyvind Taknæs
styremedlem

Arne Grødahl
kommunens repr.

Heidi Sæther
ansattes repr.

Vidar Solli
adm. dir



Årsregnskap 2024

AL Kristiansund Boligbyggelag

Organisasjonsnr: 948 394 928



Resultatregnskap

AL Kristiansund Boligbyggelag

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



Balanse

AL Kristiansund Boligbyggelag

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	7 701 186	7 899 003
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	74 023	161 999
Sum varige driftsmidler		7 775 209	8 061 002
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	7	5 629 708	5 354 321
Investeringer i aksjer og andeler		839 600	939 601
Sum finansielle anleggsmidler		6 469 308	6 293 922
Sum anleggsmidler		14 244 517	14 354 924
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	6	617 894	0
Sum varer		617 894	0
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	3 523 890	3 922 027
Andre kortsiktige fordringer		735 573	1 092 874
Sum fordringer		4 259 462	5 014 901
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 273 761	2 893 931
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		2 273 761	2 893 931
Sum omløpsmidler		7 151 117	7 908 832
Sum eiendeler		21 395 633	22 263 756



Balanse

AL Kristiansund Boligbyggelag

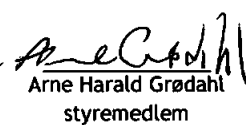
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Andelskapital	5	2 611 750	2 548 450
Overkurs	5	3 230 000	3 230 000
Sum innskutt egenkapital		5 841 750	5 778 450
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	3 222 455	3 139 133
Sum opptjent egenkapital		3 222 455	3 139 133
Sum egenkapital		9 064 206	8 917 584
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 350 000	6 630 213
Sum annen langsiktig gjeld		7 350 000	6 630 213
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		898 846	2 171 501
Betalbar skatt	4	269 263	290 677
Skyldig offentlige avgifter		1 933 285	1 759 970
Kortsiktig konserngjeld	7	11 416	11 416
Annen kortsiktig gjeld		1 868 617	2 482 395
Sum kortsiktig gjeld		4 981 428	6 715 959
Sum gjeld		12 331 428	13 346 172
Sum egenkapital og gjeld		21 395 633	22 263 756

Kristiansund,
Styret i AL Kristiansund Boligbyggelag


Odd Tore Finnøy
styreleder


Annicken Hjelle
nestleder


Heidi Sæther
styremedlem


Arne Harald Grørdahl
styremedlem


Rolf Kåre Sæther
styremedlem


Øyvind Sevaldsen Taknæs
styremedlem


Camilla Betten Solbakken
styremedlem


Vidar Lundgaard Solli
daglig leder



Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

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

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

Fordringer

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



Noter til regnskapet 2024

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

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

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 15 16

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 308 081	0
Pensjonsutgifter	232 482	0
Styreonorar	0	473 180
Annen godtgjørelse	20 389	0
Sum	1 560 952	473 180

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

OTP

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

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	10 864 826	6 869 842	17 734 668
Tilgang	34 434	0	34 434
Avgang	0	0	0
Oppskrivning pr. 31.12	3 230 000		3 230 000
Anskaffelseskost 31.12	14 129 260	6 869 842	20 999 102
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	6 428 074	6 795 819	13 223 893
Balansført verdi 31.12	7 701 186	74 023	7 775 209
Årets avskrivninger	200 353	87 977	288 330
Herav avskrivning på oppskrivning	65 000		
Avskrivningssats	1-33	10-33	



Noter til regnskapet 2024

Note 3 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap bokført etter kostmetoden

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

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

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel	Årets resultat	Egenkapital
KBBL Prosjekt AS	Kristiansund	100 %	100 %	-2 325 646	-8 807 247
KBBL Utleieboliger AS	Kristiansund	100 %	100 %	-222 582	-8 762 422

Selskap	Anskaffelses- kost	Bokført verdi
KBBL Prosjekt AS	3 631 528	0
KBBL Utleieboliger AS	105 400	0

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	269 263	290 677
Endring i utsatt skattefordel	0	-137 655
Skattekostnad ordinært resultat	269 263	153 022
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	352 585	-20 638 641
Permanente forskjeller	126 862	21 132 187
Endring i midlertidige forskjeller	559 860	626 101
Skattepliktig inntekt	1 039 307	1 119 647
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	269 263	290 677
Sum betalbar skatt i balansen	269 263	290 677

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

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

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



Noter til regnskapet 2024

Note 5 Egenkapital

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

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

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	5 629 708	5 354 321
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	4 811 277	3 549 710
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 350 000	6 630 213
Sum	7 350 000	6 630 213
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	7 701 186	7 867 106
Driftsløsøre, inventar og utstyr	74 023	161 999
Sum	7 775 209	8 029 105

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Langsiktige fordringer	5 629 708	5 354 321
Kundefordringer	1 909 500	1 904 441
Sum fordringer	7 539 208	7 258 762
Gjeld	2024	2023
Kortsiktig gjeld	11 416	11 416
Sum gjeld	11 416	11 416

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