



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Marthinussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forretningsførerhonorar		9 473 497	9 216 271
Andre inntekter forvaltning/teknisk		9 115 018	8 927 064
Medlemsinntekt		1 212 230	1 228 820
Annen driftsinntekt		4 972 596	1 718 585
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 773 340</b>	<b>21 090 741</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		54 819	
Lønnskostnad	1	17 451 969	15 073 237
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	410 288	447 181
Annen driftskostnad		4 572 464	4 505 134
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 489 540</b>	<b>20 025 552</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 283 800</b>	<b>1 065 189</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	-1 174 494	155 620
Annen renteinntekt		84 699	48 327
Annen finansinntekt		14 500	48 333
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-1 075 295</b>	<b>252 280</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		505 400	
Annen rentekostnad		177 041	117 609
Annen finanskostnad			349 999
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>682 441</b>	<b>467 608</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 757 735</b>	<b>-215 328</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>526 065</b>	<b>849 861</b>
Skattekostnad på resultat		542 195	270 908
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 130</b>	<b>578 953</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 130</b>	<b>578 953</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-16 130	578 953
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 130</b>	<b>578 953</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital			578 953
Overført fra annen egenkapital		-16 130	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 130</b>	<b>578 953</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel			218 856
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>218 856</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	7 964 521	10 965 972
Maskiner og anlegg	2, 5		
Skip, rigger, fly og lignende	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	241 246	274 348
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 205 767</b>	<b>11 240 321</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	18 430 216	19 710 110
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	4	8 246 718	9 329 022
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Investeringer i aksjer og andeler		939 601	1 339 601
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>27 616 534</b>	<b>30 378 732</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 822 302</b>	<b>41 837 909</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	4 319 368	4 414 909
Andre kortsiktige fordringer		6 570 918	915 891
Konsernfordringer	4	649 255	641 091
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 539 540</b>	<b>5 971 891</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		953 018	1 390 052



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		953 018	1 390 052
Sum omløpsmidler		12 492 558	7 361 943
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 314 860</b>	<b>49 199 852</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Overkurs		3 230 000	3 230 000
Annen innskutt egenkapital		2 480 350	2 395 150
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 710 350</b>	<b>5 625 150</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller		16 176 273	17 456 167
Annen egenkapital		7 754 524	6 490 760
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 930 797</b>	<b>23 946 927</b>

#### Sum egenkapital

		<b>29 641 147</b>	<b>29 572 077</b>
--	--	-------------------	-------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt		137 655	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>137 655</b>	

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 207 076	7 518 823
Langsiktig konserngjeld	4		
Øvrig langsiktig gjeld		-50 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 157 076</b>	<b>7 518 823</b>

#### Sum langsiktig gjeld

		<b>7 294 731</b>	<b>7 518 823</b>
--	--	------------------	------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 500 000	5 487 103
Leverandørgjeld		2 094 200	1 288 520
Betalbar skatt		185 686	24 994



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Skyldig offentlige avgifter		1 799 385	1 976 383
Kortsiktig konserngjeld	4		1 472 488
Annen kortsiktig gjeld		1 799 711	1 859 464
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 378 982</b>	<b>12 108 952</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 673 713</b>	<b>19 627 775</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 314 860</b>	<b>49 199 852</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 665324

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Marthinussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.08.2023



Organisasjonsnr: 948 394 928  
AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forretningsførerhonorar		9 473 497	9 216 271
Andre inntekter forvaltning/teknisk		9 115 018	8 927 064
Medlemsinntekt		1 212 230	1 228 820
Annen driftsinntekt		4 972 596	1 718 585
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 773 340</b>	<b>21 090 741</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		54 819	
Lønnskostnad	1	17 451 969	15 073 237
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	410 288	447 181
Annen driftskostnad		4 572 464	4 505 134
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 489 540</b>	<b>20 025 552</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 283 800</b>	<b>1 065 189</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	-1 174 494	155 620
Annen renteinntekt		84 699	48 327
Annen finansinntekt		14 500	48 333
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-1 075 295</b>	<b>252 280</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		505 400	
Annen rentekostnad		177 041	117 609
Annen finanskostnad			349 999
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>682 441</b>	<b>467 608</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 757 735</b>	<b>-215 328</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>526 065</b>	<b>849 861</b>
Skattekostnad på resultat		542 195	270 908
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 130</b>	<b>578 953</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 130</b>	<b>578 953</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-16 130</b>	<b>578 953</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 130</b>	<b>578 953</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Avsatt til annen egenkapital		578 953
Overført fra annen egenkapital	-16 130	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-16 130</b>	<b>578 953</b>



Organisasjonsnr: 948 394 928  
AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel			218 856
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>218 856</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 5	7 964 521	10 965 972
Maskiner og anlegg	2, 5		
Skip, rigger, fly og lignende	5		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 5	241 246	274 348
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 205 767</b>	<b>11 240 321</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	18 430 216	19 710 110
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	4	8 246 718	9 329 022
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Investeringer i aksjer og andeler		939 601	1 339 601
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>27 616 534</b>	<b>30 378 732</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 822 302</b>	<b>41 837 909</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	4 319 368	4 414 909
Andre kortsiktige fordringer		6 570 918	915 891
Konsernfordringer	4	649 255	641 091
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 539 540</b>	<b>5 971 891</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		953 018	1 390 052



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	953 018	1 390 052
Sum omløpsmidler	12 492 558	7 361 943
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>48 314 860</b>	<b>49 199 852</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Overkurs	3 230 000	3 230 000
Annen innskutt egenkapital	2 480 350	2 395 150
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5 710 350</b>	<b>5 625 150</b>
Opptjent egenkapital		
Fond for vurderingsforskjeller	16 176 273	17 456 167
Annen egenkapital	7 754 524	6 490 760
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>23 930 797</b>	<b>23 946 927</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>29 641 147</b>	<b>29 572 077</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	137 655	
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>	<b>137 655</b>	
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner 5	7 207 076	7 518 823
Langsiktig konserngjeld 4		
Øvrig langsiktig gjeld	-50 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 157 076</b>	<b>7 518 823</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 294 731</b>	<b>7 518 823</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner 5	5 500 000	5 487 103
Leverandørgjeld	2 094 200	1 288 520
Betalbar skatt	185 686	24 994
Skyldig offentlige avgifter	1 799 385	1 976 383
Kortsiktig konserngjeld 4		1 472 488
Annen kortsiktig gjeld	1 799 711	1 859 464
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11 378 982</b>	<b>12 108 952</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 673 713</b>	<b>19 627 775</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>48 314 860</b>	<b>49 199 852</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.



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. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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.



## **BDO**

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 Ulfesnes  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: TX56U-V5FD0-YVB78-WXQNE-X2KES-S001X



# 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."

## Toril Ulfnes

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-403756

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-16 13:58:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TX56U-V5FDO-YVB78-WXQNE-XZKES-S00TX

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.

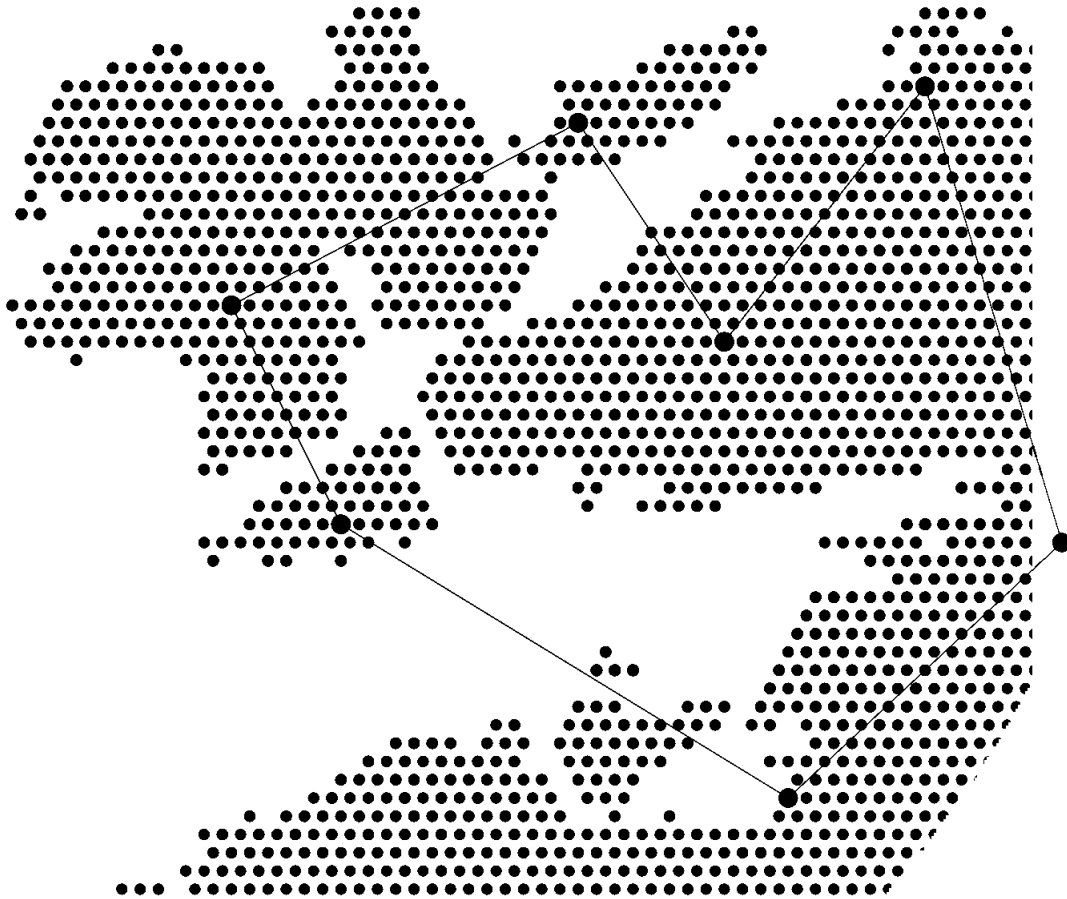
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



AL KRISTIANSUND BOLIGBYGGELAG



# ÅRSMELDING OG REGNSKAP



– med hjerte  
for **by'n oss**



# INNHOOLD

<b>Styrets beretning 2022</b>	<b>4</b>
Om KBBL	4
Tillitsvalgte	4
Administrasjon	5
2022 kort oppsummert	6
Virksomhetsområdene	6
Organisering	9
Regnskap/økonomi	11
Samfunnsengasjement	12
Markedskommunikasjon	13
Bærekraft	14
Planer fremover	15
<b>Regnskap</b>	<b>17</b>
Resultatregnskap	18
Balanse	19
Noter til regnskapet	20
Revisors beretning	21
KBBL som forretningsfører	22



## ÅRSMELDING OG REGNSKAP 2022

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

## DAGSORDEN GENERALFORSAMLING

**Sted: Thon Hotel Kristiansund, Innlandet**

**Dato: 12. juni 2023**

**Tid: kl. 18.00**

### 1. KONSTITUERING

- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av møteleder
- Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt
- Valg av møtesekretær og to personer til å underskrive protokollen

### 2. ÅRSMELDING 2022

### 3. ÅRSREGNSKAP 2022

- Resultatregnskap 2022
- Balanse 2022
- Revisors beretning
- Disponering av årsresultat

### 4. VALG

- Valg av tillitsvalgte til styret
- Valg av valgkomité

### 5. GODTGJØRELSE TIL:

- Styrets leder og medlemmer
- Valgkomiteen
- Godtgjørelse til revisor

AL Kristiansund Boligbyggelag  
Styret



# STYRETS BERETNING 2022

## OM KBBL

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.

## TILLITSVALGTE 2022/2023

### STYRET

#### Medlemmer

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

#### Varamedlemmer

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

### VALGKOMITÉEN

#### Medlemmer

Anders Marthinussen\*  
Sigurd Marsteen\*  
Liv Berit Bach\*  
Ragnhild Fausa\*  
Astrid Rønning (styrets repr.)

#### Varamedlemmer

Tina H. Sakshaug Otterlei\*  
Olav Loe\*

De som er markert med stjerne, er på valg i 2023.

### VÅR VISJON

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



## ADMINISTRASJON PR. 1. MAI 2023

### LEDELSE, STAB OG UTVIKLING



**Vidar Solli**  
Administrerende  
direktør



**Heidi Sæther**  
Eiendomsutvikler

### REGNSKAP, FORVALTNING OG MEDLEM



**Inger Øksenvåg**  
Leder regnskap og  
forvaltning



**Brynjar Jacobsen**  
Statsaut. regnskapsfører



**Iren Gimnes**  
Regnskapsmedarbeider



**Karianne Hammervik Strand**  
Statsaut. regnskapsfører



**Anita Larsen**  
Teamleder forvaltning



**Tina Helen  
Sakshaug Otterlei**  
Kunderådgiver forvaltning  
og medlem



**Randi  
Kvisvik Hansen**  
Kunderådgiver forvaltning  
og medlem



**Fredrik Kvisvik  
Megaard**  
Kunderådgiver  
forvaltning



**Camilla Larsen  
Thomassen**  
Kunderådgiver forvaltning  
og medlemsfordeler

### TEKNISKE TJENESTER



**Johan H. Grønvik**  
Teknisk sjef, byggmester  
og takstingeniør



**Pål Sæther**  
Byggmester og  
takstingeniør



**Roger Storsæther**  
Byggmester og  
takstingeniør



**Nils Tormod Tyrhaug**  
Prosjektleder og  
HMS-rådgiver



**Elias G. Strøm-Blakstad**  
Prosjektleder og  
byggmester



## 2022 KORT OPPSUMMERT

Vi utfører nå forretningsførsel for 2277 enheter fordelt på 125 borettslag/boligselskaper. I sum ferdigstilte vi 31 nye enheter i 2022 fordelt på borettslag og selveier.

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 stort sett ved forhåndsvarsel – og den utlyses på våre hjemmesider.

Medlemstallet har økt og ved årsskiftet hadde KBBL 4 713 medlemmer – som alle har forkjøpsrett i tilknyttede borettslag og andre gode medlemsfordeler.

Et år har mange små og store høydepunkter, men for 2022 er det i hvert fall 2 milepæler vi vil trekke frem; innflytting på Port Arthur og byggestart på felt 2 på Skorpa. På Port Arthur er det byggetrinn 1 med 27 leiligheter som ble ferdig høsten 2022 – og på Skorpa er det nå 5 atriumhus som er under bygging.

## VIRKSOMHETSOMRÅDENE

**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. Som medlem i KBBL har man rett til å bruke sin ansiennitet i flere byer i Norge gjennom 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.

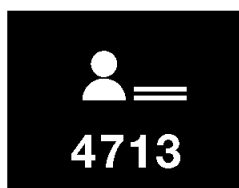
I tillegg er det mange gode lokale og sentrale medlemsavtaler tilgjengelig for KBBLs medlemmer. Vi opplever at næringslivet anser KBBLs medlemmer som en attraktiv kundegruppe, og at det er stor vilje for å tilby gode medlemstilbud. I 2022 inngikk vi 2 nye avtaler om fordeler for våre medlemmer; Retura Midt og Studio Sigdal

Kristiansund. Vi hadde ved utgangen av 2022 avtale med totalt 18 lokale samarbeidspartnere.

Vi gjennomførte en medlemsundersøkelse i 2022 hvor vi i sum fikk veldig gode tilbakemeldinger fra medlemmene. Undersøkelsen viser at både Bomagasinet og nyhetsbrevet i stor grad leses av medlemmene. Den viktigste årsaken til medlemskapet (i tillegg til at man må være medlem for å bo i borettslag) er, ifølge undersøkelsen, forkjøpsretten. Undersøkelsen viser at medlemmene er fornøyd med de medlemsfordelene boligbyggelaget har, og ga oss også svar på hvilke medlemsfordeler som er mest aktuelle for medlemmene. Vi vil fremover jobbe for å få flere lokale medlemsfordeler med bakgrunn i resultatene fra undersøkelsen. Oversikt over alle medlemsfordeler – både nasjonale og lokale – fins på våre hjemmesider.

I Bomagasinet, på våre hjemmesider, på Facebook og på Instagram forsø-

### MEDLEMMER





ker vi å formidle saker som er interessante for både våre boligselskaper og for våre enkeltmedlemmer. Medlemsfordelene blir også jevnlig profilert gjennom disse kanalene, samt kommunisert til medlemmene pr. e-post, egne hjemmesider og KBBLs medlemsapp.

I 2022 var det 273 nye medlemmer som meldte seg inn, og etter normalt frafall av medlemmer, var medlemstallet økt til 4 713 ved utgangen av året.

## REGNSKAP OG BOLIGFORVALTNING

KBBL utførte forretningsførsel for 2 277 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 13 aksjeselskap og 1 sameie, samt sekretær- og regnskapstjenester for alle datterselskapene og KBBLs eget regnskap. Våre forvaltningstjenester er organisert slik at alle boligselskaper har sin dedikerte rådgiver, som skal kjenne godt til borettslagenes 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.

I november ble det avholdt temakveld for boligselskapenes tillitsvalgte, hvor hovedtema var vannskader og datasikkerhet inkl. GDPR. I mai ble det avholdt kurs for nye tillitsvalgte, samt at alle tillitsvalgte fikk tilbud om å delta på digitale kurs gjennom NBBL, hvor tema var økonomi for styrer, konflikthåndtering og mislighold.

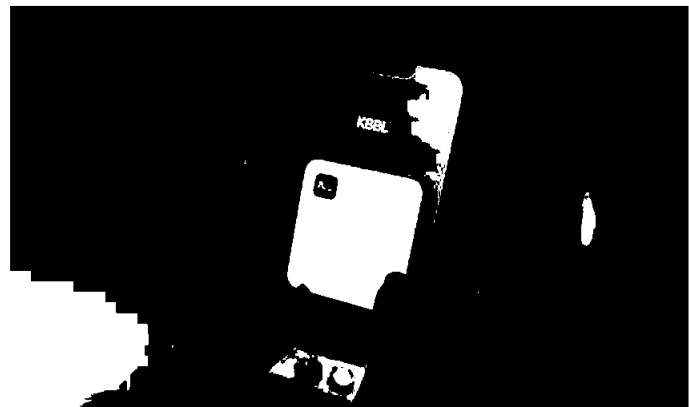
## TEKNISKE TJENESTER

2022 har vært et år med stor aktivitet i forbindelse med prosjektering og anbudskonkurranser, samt prosjektledelse ved gjennomføring av rehabili-

tering for våre boligselskaper. Noen av prosjektene vil komme til utførelse først i 2023. Når det gjelder boligbygging har vi gjennomført byggeledelse og uavhengig kontroll for prosjektene Port Arthur Borettslag trinn I, Skorpa Atrium Borettslag trinn I samt oppføring av en to-mannsbolig for Draget Borettslag. Vi bidrar også med ulikt oppfølgingsarbeid i Skorpa-prosjektet generelt, samt utvikling av nye byggefelt. Vi har bistått KBBL Bygg AS med uavhengig kontroll og byggelånskontroll på alle deres byggeprosjekter i 2022.

Vi har kompetanse innenfor generell taksering, 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 til denne er ferdig utbedret. Vi har bistått i gjennomføringen av skadeforebyggende tiltak som gir premie-reduksjon for boligselskapene som er forsikret hos If.

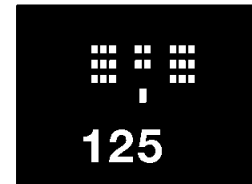
43 boligselskap har inngått avtale om digital vedlikeholdsplan (KBBL VLP) og 72 om digital HMS system (KBBL-HMS), og flere tilbud ligger til behandling hos flere av styrene i borettslagene.

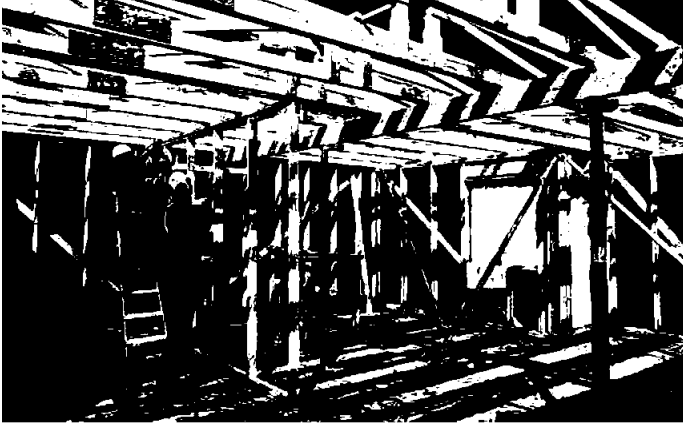


## FORVALTEDE BOENHETER



## BORETTSLAG/ BOLIGSELSKAPER





Tilbakemeldingene på de digitale systemene har vært gode; letter arbeidet for styret, gir god forutsigbarhet for økonomi og gir trygghet for at styret opprettholder lovkravene. KBBL VLP ga boligselskapene muligheten for å få økonomisk støtte fra Husbanken, samt premiereduksjon på bygningsforsikringen hos If. Støtte fra Husbanken utgår dessverre fra og med 2023. Enova har imidlertid ordninger som gir støtte til kartlegging for å få frem konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak, og som Enova kan støtte ytterligere ved gjennomføringen av. Avdelingen jobber med å få på plass et kartleggingsverktøy for å kunne bistå våre boligselskaper, slik at vi kan gi gode råd om fremtidsrettede og smarte klimatiltak ved oppgradering, og som da tilfredsstiller kravene om gjennomføringsstøtte fra Enova.

Vi har også i 2022 bistått mange av boligselskapene med å ta grep for å oppgradere brannsikkerheten i henhold til dagens krav. Vi ser at det fortsatt er et stort behov for å oppgradere brannsikkerheten til dagens krav i flere boligselskaper, og vi anbefaler sterkt at styrene er sitt ansvar bevisst og tar kontakt for vår bistand i dette arbeidet.

## Rehabiliteringer/oppgraderinger ferdigstilt i 2022

- Kongens Plass 4 ANS
- Bendiksensgate 43-47 Borettslag
- Talgøenga lag 1 Borettslag

## Rehabiliteringer/oppgraderinger påbegynt i 2022

- Borettslaget Det Knudtzonske Hus
- Innlandets Borettslag

## BOLIGBYGGING

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

**Port Arthur:** I 2022 kunne kjøperne i byggetrinn 1 flytte inn i sine flotte leiligheter. Borettslaget er planlagt med ca 58 andeler. Det er foreløpig uavklart når det blir byggestart på neste byggetrinn, både på grunn av manglende avtale med entreprenør og et dårligere ny-boligmarked.

**Skorpa:** To prosjekt ligger ute for salg – og det var byggestart på de første boligene på felt 2 i 2022. Feltet vil bygges ut over flere byggetrinn – og vil sannsynligvis bestå av et borettslag med inntil 24 andeler totalt. Arbeidet med infrastrukturen på Skorpa er kommet langt, og vi har lagt til rette for at det nå kan bygges til og med i felt 4.

**Stella Maris:** På tomten til Stella Maris barnehage har vi planlagt et prosjekt med 10 leiligheter. Det er solgt 4 leiligheter i prosjektet og det blir byggestart i 2023.

**Rådhusplassen:** Borettslaget er planlagt med inntil 10 andeler og de første andelseierne har flyttet inn. Videre utbygging foretas i takt med salget.



## KBBL Bygg AS /

### KBBL Boligbygg AS:

Selskapene – som eies av KBBL Prosjekt AS og NEAS X AS - skal ha fokus på oppføring av småhus, og det er til sammen 13 ansatte håndverkere. Det bygges både borettslag samt frittstående eneboliger og hytter. 4 nye boenheter ble ferdigstilt i 2022 og 8 ble påbegynt.

### I sum gir dette følgende antall nye boliger ferdigstilt i 2022

- 27 boliger i Kristiansund
- 1 enebolig på Averøy
- 3 hytter på Frei

### VAKTMESTERTJENESTER

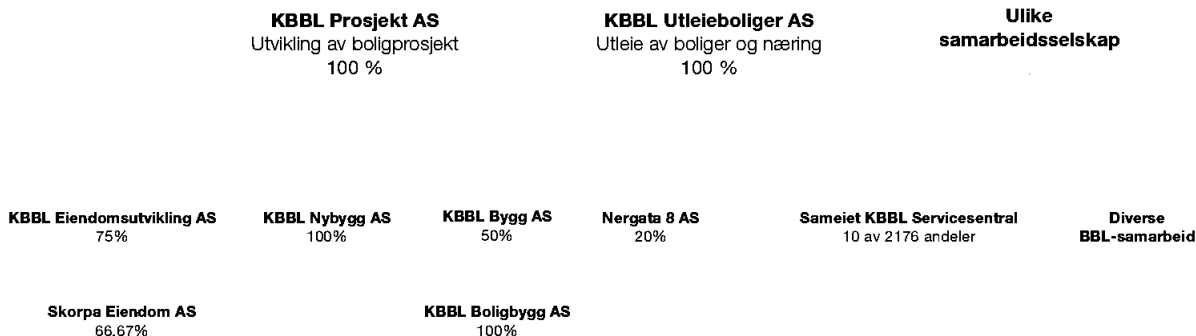
Vaktmestertjenester tilbys gjennom eget selskap: Sameiet KBBL Service-

sentral. 2022 har vært et år med god utvikling, til tross for covid-relaterte sykemeldinger på starten av året. Den nye driftslederen har kommet godt i gang – en vaktmester sluttet og en begynte i 2022 - så det er fortsatt 5 ansatte i 100% stilling. De har i tillegg fått god hjelp fra vikarer gjennom året. Fokusområdet til Servicesentralen er rene vaktmestertjenester og brannverniltak til boligselskapene med kontroll av slokkeutstyr og brannvarsling.

Det er bygget en bred kompetanse i Servicesentralen som vil tjene medlemmene i KBBL godt i årene framover.

Det vises forøvrig til selskapets årsmelding.

## ORGANISERING





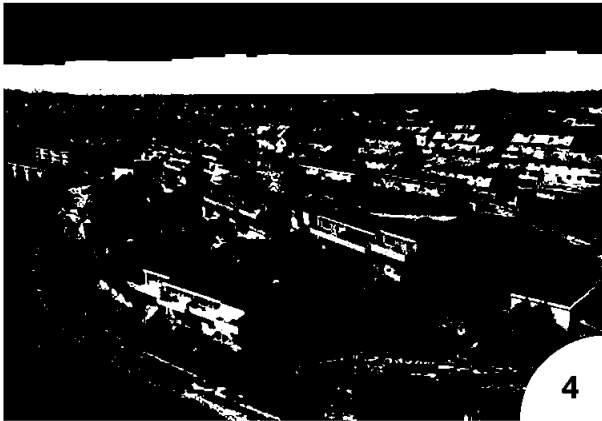
1 2



**Bildene viser et utvalg av våre borettslag**

- 1 Valen
- 2 Port Arthur
- 3 Rådhusunet
- 4 Solsvingen

- 5 Skonnert-Schjetnansgt
- 6 Lyhsenga 2
- 7 Nordvesten Terrasse



4 5



6 7



## 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 kredittrisiko vurderes som lav.

## REGNSKAP/ØKONOMI

	2022	2021	2020
Driftsinntekter	24 773 340	21 090 741	19 900 245
Driftsresultat	2 283 800	1 065 189	652 919
Årsresultat	-16 130	578 953	479 798
	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
Balansesum	48 314 860	49 199 852	48 356 026
Egenkapital	29 641 147	29 572 077	28 922 052
Egenkapitalprosent	61,35%	60,11%	59,81%

Regnskapet for 2022 viser et driftsoverskudd på kr 2 283 800,-.

Inklusiv årsresultater i datterselskaper og selskaper hvor KBBL har eierandeler, andre finansposter og skatt, blir årets resultat et underskudd på kr. 16 130,-. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet. Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Årsresultat og disponering: Styret finner framlagte resultatregnskap og balanse med noter tilfredsstillende og foreslår at overskuddet blir overført til annen egenkapital med kr. 16 130,-.

### STYREMØTER

Styret har avholdt 7 møter – i tillegg til

strategisamling – og behandlet i alt 42 protokollførte saker.

### GODTGJØRELSER

I henhold til generalforsamlingsvedtak av 13. juni 2022 ble godtgjørelsen til de tillitsvalgte fortsatt som følger:

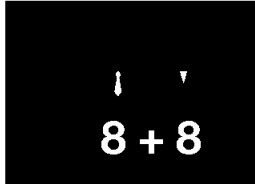
Styreleders honorar: kr 100 170,-  
Styremedlemmers honorar: kr 25 090,-  
Møtegodtgjørelse pr. møte: kr 1 500,-

Styrets medlemmer utgjør også styret for datterselskapene KBBL Prosjekt AS og KBBL Utleieboliger AS. For dette styrearbeidet får de halve av ovennevnte honorar.

Kostnader i forbindelse med godtgjørelser til tillitsvalgte ble i 2022 utgiftsført med kr 341 800,-.



## ANSATTE



**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 2022. Samlet sykefravær utgjør 1,75 %, som er en nedgang fra i fjor.

### LIKESTILLING

Pr. 31.12.22 hadde bedriften 16 fast ansatte, hvorav 8 menn og 8 kvinner. Styret består av 4 menn og 3 kvinner.

### YTRE MILJØ

Bedriften driver ikke virksomhet som for-

urensrer 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 nærståendeproblematikk, og mener å ha dekkende rutiner for å sikre seg mot uønskede hendelser.

### FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Boligbyggelaget har ikke drevet med forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

## STYRET



## SAMFUNNSENNGASJEMENT

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.

Vi har bl.a forlenget vår avtale med KBK og forsetter som tribunesponsor for perioden 2022 – 2026. Avtalen gir oss også tilgang til billetter på «vår» tribune, og disse billettene tilbyr vi til medlemmene via facebooksidene våre. Vi har på noen kamper tilbudt disse billettene til andre som kan gå sammen på kamp, f.eks styret i noen borettslag, ansatte i barnehage/sykehus og frivilligsentralen. Vi har også deltatt på karrieredagen for videregående skoler – og har mål om å bidra mer mot ungdommen med informasjon om boligrelaterte tema.

Vi forsøker å gjenspeile vår visjon; «KBBL skal bidra til at Kristiansundsregionen blir verdens beste bosted» gjennom både primæroppgavene boligbygging og -forvaltning – det å skape gode hjem og sikre variasjon i boligtilbudet, men også i vår rolle som

aktiv i lokalsamfunnet.

KBBL har sponset idrett og kultur med om lag kr 460 000,- i 2022 – i tillegg har våre datterselskaper bidratt med sponsing.

## MARKEDSKOMMUNIKASJON

Medlemsbladet «Bomagasin» kommer ut fire ganger i året til samtlige medlemmer, samarbeidspartnere og offentlige instanser i Kristiansund – og har 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.

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. De fleste velger å prøve forkjøpsretten ved forhåndsvarsel – 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 f.eks 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, tips/info fra administrasjonen i boligbyggelaget, konkurranser om f.eks billetter til KBK-kamper – samt at vi deler boligrelaterte artikler.

I 2022 deltok vi på Boligmessen i Braathallen hvor flere av våre ansatte stod på stand med bl.a info/salg av medlemskap, info om forkjøpsrett, boligprosjekter mm. Vi deltok også på Karrieredagene for videregående skoler med bl.a informasjon om boligbyggelag og borettslag.

## BÆREKRAFT

I 2021 satte vi fokus på vårt arbeid med bærekraft og fikk strukturert arbeidet og valgt mål og tiltak for vårt bærekraftsarbeid. Vi har gjennom 2022 jobbet videre med bærekraft både

med fokus på mennesket, økonomi og miljø/klima. Vi har gjennomført tiltak – og ikke minst; vi har konkrete planer for flere 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 boligselskapene 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.

**Vår organisering er bærekraft i praksis:**



### MENNESKER

Medlemmene eier boligbyggelaget. I boligselskapene sitter det valgte styremedlemmer som sørger for å ta vare på bygningsmassen, boområder og bomiljø. Boligbyggelagene bidrar til at dette arbeidet fungerer godt. Denne innsatsen med å bygge nettverk med inkludering og samhandling, til fellesskapets beste, er sosial bærekraft i praksis.

det tilbake til virksomhetene. Det gir økonomisk bærekraft å sikre at kapitalen kommer dagens og fremtidige generasjoner av medlemmer til nytte.



### ØKONOMI

Bruken av overskuddet skiller boligbyggelagene fra andre boligutviklere; der andre deler ut avkastning på kapital til eierne, så pløyer boligbyggelagene alt overskud-



### MILJØ/KLIMA

Boligbyggelagene slutter ikke å ta ansvar for boligene når de er solgt. Det sies gjerne at de har et «vugge til grav» perspektiv. Bygging og salg av nye boliger er bare første fase, etterpå kommer oppfølging og forvaltning av boligene inn i evigheten. Verdibevarende vedlikehold og bovelferd vil alltid prioriteres, noe som sikrer bygningene et langt liv med tilhørende lav ressursbruk og miljøbelastning.



Vi har målsetninger om å «bygge stein for stein» for å nå våre langsiktige mål. Et av tiltakene er medlemskap i UN Global Compact som er et nettverk med bedrifter som sammen bidrar for å finne gode løsninger innen bærekraft. Gjennom vårt medlemskap vil vi tilegne oss kunnskap – samtidig som vi må rapportere i forhold til organisasjonens mål. Rapporteringen vil bidra til at vi

årlig må ta en gjennomgang på hva vi har fått til – for så å sette mål for neste periode, slik at vi hele tiden kan «overvåke» og bedre våre tiltak for å nå våre langsiktige mål. Et annet tiltak for å nå våre mål innenfor bærekraft, er opplæring av ansatte for å kartlegge vår leveranse sett opp mot krav (som antagelig vil komme) i forhold til nullutslippsboliger.

## PLANER FREMOVER

Vi avslutter nå en travel periode med mange generalforsamlinger – og vi er veldig fornøyde med at vi i år kunne møtes fysisk igjen. Kontordørene i Langveien 16 har vært åpne gjennom året og vi har lagt pandemien bak oss. Vi har hatt mye besøk, bl.a har de aller fleste styrelederne vært innom – det liker vi!

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 sin forvaltningskonsulent får styrene tilbud om flere typer kurs; både fysiske (som vi arrangerer) og digitale fra NBBL. Vi jobber nå med å få digitale kurs direkte i styreportalen og eierportalen slik at tillitsvalgte og beboerne kan ta kursene når det passer for dem.

Vi signerer nå en ny avtale med SpareBank 1 Nordmøre, som blant annet sikrer våre boligselskap fortsatt gode rentebetingelser på fellesgjelden.

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. Medlemsunder-

søkelsen som ble gjennomført i 2022 gir oss en god pekepinn på hvilke medlemsfordeler som er ønsket.

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 og kravene som da vil gjelde for norske boliger. Det er allerede enighet om at alle boliger, med noen unntak, skal være nullutslipp innen 2050. For å bidra til at boligselskapene skal kunne nå målet, vil vi sørge for å styrke vår kunnskap – og bygge den kompetansen som er nødvendig for å gi boligselskapene råd og veiledning.

Nyboligmarkedet er utfordrende for tiden og dette vil påvirke byggeaktiviteten vår i en periode. Vi har boliger for salg og under bygging på Skorpa og vi starter byggingen av Stella Maris i 2023. Vi vil også tilby nye leiligheter på Innlandet. Denne utbyggingen skjer i regi av våre datterselskap; Skorpa Eiendom AS, KBBL Eiendomsutvikling og KBBL Nybygg AS. Gjennom vår avtale med SpareBank1 Nordmøre skal vi prosjektere boliger på to områder på Averøy. Vi har andre prosjekter



under planlegging, som vi vil avvente med å legge ut for salg til markedet er bedre. Vi har tro på at KBBL også i årene fremover vil bidra med attraktive boligprosjekter.

I 2021 kom vi i gang med vår nysatsning på boligbygging. Flere boliger er ferdigstilt og flere er under bygging – blant annet Skorpa Atrium Borettslag. Selskapet vil fortsette satsningen, og har målsetninger om å bygge mange gode borettslagsboliger for medlemmene våre.

Våre målsetninger innen bærekraft dreiser seg i stor grad om bolig og bomiljø. «Med hjerte for by'n oss» er et slagord vi har – og det er nettopp med hjerte for by'n oss at vi har engasjert oss for prosjektet «Natteravn». Mange av de ansatte har bidratt og vil bidra som natteravn – og vi har også utfordret næringslivet og medlem-

mene. Vi har også planer om andre tiltak rettet mot ungdommene fremover; informasjon og opplæring, gjerne både i og utenfor skolen.

I 2016 bygde vi en kopi av en av byens gamle Narvesenkiosker som tidligere preget bybildet i Kristiansund. Den har frem til nylig vært plassert i Gågata. Vi har nå inngått et samarbeid med Kristiansund Sundbåtvesen og håper å kunne flytte kiosken til Piren slik at den kan brukes av Sundbåtvesenet i tillegg til idrettslag og foreninger. Vi håper på en plassering som vil gjøre at kiosken vil bli mer brukt i forbindelse med ulike arrangementer til glede for byens befolkning.

Styret vil til slutt benytte anledningen til å takke forbindelser, andelseiere, tillitsvalgte og de ansatte for et godt samarbeid i 2022.

Kristiansund, 15. mai 2023,

I styret for AL Kristiansund Boligbyggelag

Vidar Fagerheim  
styreleder

Astrid Rønning  
nestleder

Bård Munkhaug  
styremedlem

Cathrine Elde Husby  
styremedlem

Stein Kristiansen  
styremedlem

Steinar Betten  
kommunens repr.

Heidi Sæther  
ansattes repr.

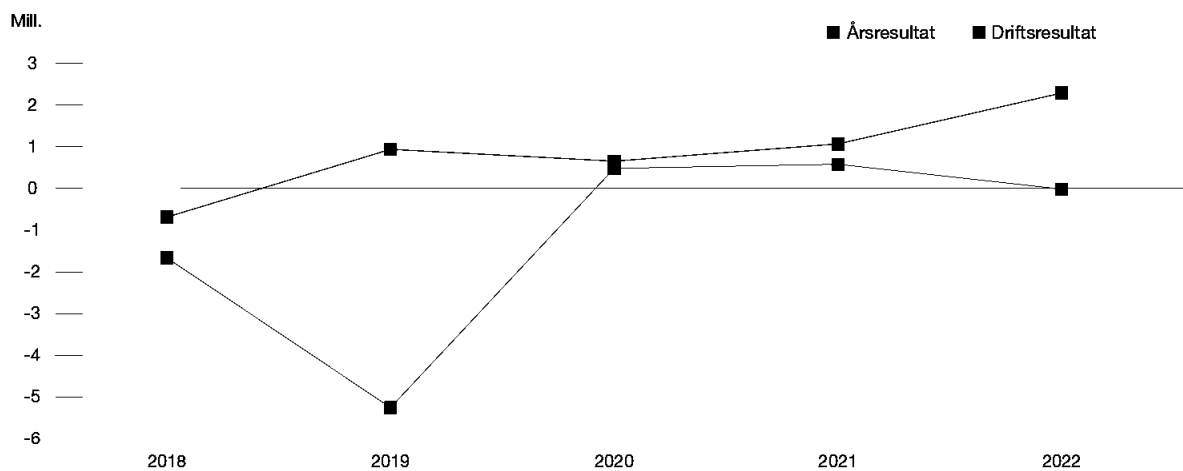
Vidar Solli  
adm. dir.





## RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTER	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Forretningsførerhonorar		9 473 497	9 216 271
Andre inntekter forvaltning/teknisk		9 115 018	8 927 064
Medlemsinntekt		1 212 230	1 228 820
Annen driftsinntekt		4 972 596	1 718 585
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>24 773 340</b>	<b>21 090 741</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		54 819	0
Lønnskostnad	1	17 451 969	15 073 237
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	410 288	447 181
Annen driftskostnad		4 572 464	4 505 134
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>22 489 540</b>	<b>20 025 552</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 283 800</b>	<b>1 065 189</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	-1 174 494	155 620
Annen renteinntekt		84 699	48 327
Annen finansinntekt		14 500	48 333
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		505 400	0
Annen rentekostnad		177 041	117 609
Annen finanskostnad		0	349 999
Resultat av finansposter		-1 757 735	-215 328
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>526 065</b>	<b>849 861</b>
Skattekostnad på resultat		542 195	270 908
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 130</b>	<b>578 953</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	578 953
Overført fra annen egenkapital		16 130	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-16 130</b>	<b>578 953</b>





## BALANSE

EIENDELER	NOTER	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		0	218 856
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>218 856</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	7 964 521	10 965 972
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	241 246	274 348
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 205 767</b>	<b>11 240 321</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	18 430 216	19 710 110
Lån til foretak i samme konsern	4	8 246 718	9 329 022
Investeringer i aksjer og andeler		939 601	1 339 601
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>27 616 534</b>	<b>30 378 732</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 822 302</b>	<b>41 837 909</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	4 319 368	4 414 909
Andre kortsiktige fordringer		6 570 918	915 891
Konsernfordringer	4	649 255	641 091
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 539 540</b>	<b>5 971 891</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		953 018	1 390 052
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>953 018</b>	<b>1 390 052</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 492 558</b>	<b>7 361 943</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>48 314 860</b>	<b>49 199 852</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Overkurs		3 230 000	3 230 000
Annen innskutt egenkapital		2 480 350	2 395 150
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 710 350</b>	<b>5 625 150</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		16 176 273	17 456 167
Annen egenkapital		7 754 524	6 490 760
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 930 797</b>	<b>23 946 927</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>29 641 147</b>	<b>29 572 077</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		137 655	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>137 655</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 207 076	7 518 823
Øvrig langsiktig gjeld		-50 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 157 076</b>	<b>7 518 823</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 500 000	5 487 103
Leverandørgjeld		2 094 200	1 288 520
Betalbar skatt		185 686	24 994
Skyldig offentlige avgifter		1 799 385	1 976 383
Kortsiktig konserngjeld	4	0	1 472 488
Annen kortsiktig gjeld		1 799 711	1 859 464
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 378 982</b>	<b>12 108 952</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 673 713</b>	<b>19 627 775</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>48 314 860</b>	<b>49 199 852</b>

Kristiansund, den 31.12.2022 / 15.05.2022  
**Stein Kristiansen** styremedlem  
**Steinar Magne Betten** styremedlem

**Vidar Fagerheim** styreleder  
**Astrid Rønning** nestleder  
**Heidi Sæther** styremedlem (ansattes repr.)

**Cathrine Elde Husby** styremedlem  
**Bård Munkhaug** styremedlem  
**Vidar Solli** adm. dir.



## NOTER TIL REGNSKAPET

### Regnskapsprinsipper

p 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 reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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.

	2022	2021
Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	17	15

### NOTE 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	15 723 977	7 005 485	22 729 462
Tilgang	235 804	67 749	303 553
Avgang	-2 927 8	0	-2 927 819
Oppskrivning pr. 31.12	3 230 000		3 230 000
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>16 261 962</b>	<b>7 073 234</b>	<b>23 335 196</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	8 297 440	6 831 989	15 129 429
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>7 964 522</b>	<b>241 245</b>	<b>8 205 767</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>309 436</b>	<b>100 852</b>	<b>410 288</b>
Herav avskrivning på oppskrivning	65 000		
Avskrivningsatts	1-33	10-33	

20 AL Kristiansund Boligbyggelag

### 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:

Datterselskapets 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

Datterselskapets navn:	KBBL Prosjekt AS	KBBL Utleieboliger AS
Inngående balanse 01.01	19 604 710	105 400
Årets resultatandel	-1 174 494	0
Overf. til/fra selskapet (utbytte/konstb.)		0
Andre endringer i løpet av året	0	-105 400
<b>Utgående balanse 31.12</b>	<b>18 430 216</b>	<b>0</b>

### NOTE 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Langsiktige fordringer	8 907 389	9 329 022
Kundefordringer	3 765 379	4 793 139

**Sum fordringer 12 672 768 14 122 161**

**Gjeld 2022 2021**

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.

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

#### Gjeld, pantstillelser og garantiansvar

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	9 329 022	9 329 022
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	4 126 573	4 414 451

**Gjeld som er sikret ved pant o.l. 2022 2021**

Gjeld til kreditinstitusjoner	7 157 076	7 518 823
<b>Sum</b>	<b>7 157 076</b>	<b>7 518 823</b>

**Balanseført verdi av pantsatte eiendeler 2022 2021**

Tomter, bygninger o.a fast eiendom	7 964 521	10 965 972
Driftsløsøre, inventar og utstyr	241 246	274 348

**Sum 8 205 767 11 240 321**



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### UTTALELSE OM REVISJONEN AV ÅRSREGNSKAPET

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Kristiansund Boligbyggelag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for 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 rettvisende 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>

Kristiansund, 16.05.2023  
BDO AS

**Toril Ulfsnes**  
statsautorisert revisor



## BOLIGSELSKAP OG ANDRE SELSKAP TILSLUTTET KBBL SOM FORRETNINGSFØRER

Allanengen Borettslag  
Bendiksensgate 43–47 Borettslag  
Bendixens gate 4 Borettslag  
Bentnesveien Borettslag  
Borettslaget Dalegata 54 BCD  
Borettslaget «Det Knudtzonske Hus»  
Borettslaget Måseveien 20  
Borettslaget Sørsundveien 37  
Boxaspenenga Borettslag  
Brattøya Sjøstuer Borettslag  
Breilissikten Borettslag  
Bremsneshatten Borettslag  
Byhagen Kristiansund Borettslag  
Dahlbakken Borettslag  
Dalegata 21 Borettslag  
Dalegata 3–5 Borettslag  
Dalegata 40 Borettslag  
Dragatoppen Borettslag  
Draget Borettslag  
Fiskergata 14 Borettslag  
Flintegata Borettslag  
Fløya Terrasse Borettslag  
Fredericiaveien Borettslag  
Fredriciaveien 41 Borettslag  
Furuveien Borettslag Røsand  
Galeas/Skonnergtate Borettslag  
Ganger Rolfsgate Borettslag  
Gomagata 29–35 Borettslag  
Gomagata 30–34 Borettslag  
Gomalandets Borettslag  
Grendalsgata 1–5 Borettslag  
Grendalsgata 24–34 Borettslag  
Grendalsgata 6–22 Borettslag  
Grenseveien Borettslag  
Grindalsenga Borettslag  
Grindhaugen Borettslag  
H. Brinchmannsvei Borettslag  
Hauggt. 22 Borettslag  
Havbrisen Borettslag  
Havgapet Borettslag  
Havsikten Borettslag  
Hegerberget 16–34 Borettslag  
Hegerberget 2–8 Borettslag  
Horisonten Borettslag  
Härmösandveien Borettslag  
Innlandet Brygge Borettslag  
Innlandets Borettslag

Ivar Aasensgate 15 Borettslag  
Jørihaugen Borettslag  
Jørihaugen Terrasse Borettslag  
Jøritunet Borettslag  
Kariholta Borettslag  
Karitunet Borettslag  
Kariveien Borettslag  
Karo 1 Borettslag  
Kirkelandet Borettslag  
Kjørsetorget Borettslag  
Knudtzondalen Borettslag  
Kokkolaveien Borettslag  
Krogkkaia Borettslag  
Kvennberggata 31–39 Borettslag  
Kvennberggata 43–47 Borettslag  
Liabø Borettslag  
Liatun Borettslag  
Lille Skaugum Borettslag  
Lofotgata 5 Borettslag  
Lyhsalmenningen Borettslag  
Lyhsalmenningen II Borettslag  
Lyhsenga 2 Borettslag  
Makrellsvingen Borettslag  
Marcussundet Borettslag  
Marstrandsgata 17 Borettslag  
Marstrandsgata 19 Borettslag  
Midtbyen Hage Borettslag  
Milnveien 1 Borettslag  
Myra Borettslag  
Nedre Enggate 13 Borettslag  
Nergata 8 Borettslag  
Norddalsveien Borettslag  
Nordlandet Borettslag  
Nordvesten Terrasse Borettslag  
Norfinn Bo & Ro Borettslag  
Ole Jullumsgate Borettslag  
Omagata Borettslag  
Ormtunga Borettslag  
Parken Borettslag  
Port Arthur borettslag  
Rensvik Borettslag  
Rensvikunet Borettslag  
Roligheten 2 Borettslag  
Roligheten Borettslag  
Røsandåsen Borettslag  
Rådhusplassen Borettslag  
Rådhusunet Borettslag

Sameiet Freiveien 79  
Sameiet Langveien 36  
Sameiet Langveien 72  
Sameiet Storgata 18  
Skjærva Borettslag  
Skolegata 12 Borettslag  
Skonnert/Schjetnansgate Borettslag  
Solsvingen Borettslag  
Stavnesveien Borettslag  
Stiftelsen Frei Trygdeboliger  
Stiftelsen Omsundet Trygdeboliger  
Storbakken Borettslag  
Storenggata 1–6 Borettslag  
Storgata 89–95 Borettslag  
Storskarven Borettslag  
Storskarven 65 Borettslag  
Strykjernet Borettslag  
Talgøenga Lag 1 Borettslag  
Talgøenga Lag 2 Borettslag  
Talgøenga Lag 3 Borettslag  
Talgøenga Lag 4 Borettslag  
Talgøenga Lag 5 Borettslag  
Teistholmveien Borettslag  
Terrasseveien velforening  
Tors vei Borettslag  
Undervisningspersonalets Borettslag  
Valen-Borettslag  
Vestre Bydel I Borettslag  
Vestre Bydel II Borettslag  
Wesselgate 10 Borettslag  
Ørnvika Borettslag

AL Kristiansund Boligbyggelag  
Sameiet KBBL Servicesentral  
Fager Holding AS  
Faktisk AS  
Folkets Hus Kristiansund SA  
KBBL Bygg AS  
KBBL Nybygg AS  
KBBL Prosjekt AS  
KBBL Boligbygg AS  
KBBL Eiendomsutvikling AS  
KBBL Utleieboliger AS  
Nergata 8 AS  
Nordic Light Events AS  
Polykrom AS  
Skorpa Eiendom AS



KBBL  
Langveien 16  
6509 Kristiansund

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



# STYRETS BERETNING 2022

## OM KBBL

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.

## TILLITSVALGTE 2022/2023

### STYRET

Medlemmer

Vidar Fagerheim\*, styreleder

Astrid Rønning

Bård Munkhaug\*

Cathrine Elde Husby

Stein Kristiansen\*

Heidi Sæther (ansattes representant)

Steinar Betten (kommunens repr.)

Varamedlemmer

Annicken Hjelle\*, møter fast i styret

Kåre Egil Sætherbø\*

Per Oterholm\*

Camilla Solbakken\*

Inger Øksenvåg (ansattes repr.)

Elin Wasmut Hansen (kommunens repr.)

### VALGKOMITÉEN

Medlemmer

Anders Marthinussen\*

Sigurd Marsteen\*

Liv Berit Bach\*

Ragnhild Fausa\*

Astrid Rønning (styrets repr.)

Varamedlemmer

Tina H. Sakshaug Otterlei\*

Olav Loe\*

*De som er markert med stjerne, er på valg i 2023.*

## ADMINISTRASJON PR. 1. MAI 2022

### 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 OG MEDLEM  
Inger Øksenvåg, leder regnskap og forvaltning  
Brynjar Jacobsen  
Iren Gimnes  
Karianne Hammervik Strand  
Anita Larsen, teamleder forvaltning  
Tina Helen Sakshaug Otterlei  
Randi Kvisvik Hansen  
Fredrik Kvisvik Megaard  
Camilla Larsen Thomassen

## 2022 KORT OPPSUMMERT

Vi utfører nå forretningsførsel for 2277 enheter fordelt på 125 borettslag/boligselskaper. I sum ferdigstilte vi 31 nye enheter i 2022 fordelt på borettslag og selveier.

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 stort sett ved forhåndsvarsel – og den utlyses på våre hjemmesider.

Medlemstallet har økt og ved årsskiftet hadde KBBL 4 713 medlemmer – som alle har forkjøpsrett i tilknyttede borettslag og andre gode medlemsfordeler

Et år har mange små og store høydepunkter, men for 2022 er det i hvert fall 2 milepæler vi vil trekke frem; innflytting på Port Arthur og byggestart på felt 2 på Skorpa. På Port Arthur er det byggetrinn 1 med 27 leiligheter som ble ferdig høsten 2022 – og på Skorpa er det nå 5 atriumhus som er under bygging.

## VIRKSOMHETSOMRÅDENE

### 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. Som medlem i KBBL har man rett til å bruke sin ansiennitet i flere byer i Norge gjennom 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 2022 inngikk vi 2 nye avtaler om fordeler for våre medlemmer; Retura Midt og Studio Sigdal Kristiansund. Vi hadde ved utgangen av 2022 avtale med totalt 18 lokale samarbeidspartnere.

Vi gjennomførte en medlemsundersøkelse i 2022 hvor vi i sum fikk veldig gode tilbakemeldinger fra medlemmene. Undersøkelsen viser at både Bomagasinet og nyhetsbrevet i stor grad leses av medlemmene. Den viktigste årsaken til medlemskapet (i tillegg til at man må være medlem for å bo i borettslag) er, ifølge undersøkelsen, forkjøpsretten. Undersøkelsen viser at medlemmene er fornøyd med de medlemsfordelene boligbyggelaget har, og ga oss også svar på hvilke medlemsfordeler som er mest aktuelle for medlemmene. Vi vil fremover jobbe for å få flere lokale medlemsfordeler med bakgrunn i resultatene fra undersøkelsen. Oversikt over alle medlemsfordeler – både nasjonale og lokale – fins på våre hjemmesider.

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

I 2022 var det 273 nye medlemmer som meldte seg inn, og etter normalt frafall av medlemmer, var medlemstallet økt til 4 713 ved utgangen av året.

### REGNSKAP OG BOLIGFORVALTNING

KBBL utførte forretningsførsel for 2 277 boligenheter, av disse var 276 i frittstående borettslag og 130 i sameier/stiftelser. I tillegg til forvaltning og regnskap til boligselskaper utføres også regnskapstjenester for 13 aksjeselskaper og 1 sameie, samt sekretær- og regnskapstjenester for alle datterselskapene og KBBLs eget regnskap. Våre forvaltningstjenester er organisert slik at alle boligselskaper har sin dedikerte rådgiver, som skal kjenne godt til



borettslagenes 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.

I november ble det avholdt temakveld for boligselskapenes tillitsvalgte, hvor hovedtema var vannskader og datasikkerhet inkl. GDPR. I mai ble det avholdt kurs for nye tillitsvalgte, samt at alle tillitsvalgte fikk tilbud om å delta på digitale kurs gjennom NBBL, hvor tema var økonomi for styrer, konflikthåndtering og mislighold.

## TEKNISKE TJENESTER

2022 har vært et år med stor aktivitet i forbindelse med prosjektering og anbudskonkurranser, samt prosjektledelse ved gjennomføring av rehabilitering for våre boligselskaper. Noen av prosjektene vil komme til utførelse først i 2023. Når det gjelder boligbygging har vi gjennomført byggeledelse og uavhengig kontroll for prosjektene Port Arthur Borettslag trinn I, Skorpa Atrium Borettslag trinn I samt oppføring av en to-mannsbolig for Draget Borettslag. Vi bidrar også med ulikt oppfølgingsarbeid i Skorpa-prosjektet generelt, samt utvikling av nye byggefelt.

Vi har bistått KBBL Bygg AS med uavhengig kontroll og byggelånskontroll på alle deres byggeprosjekter i 2022.

Vi har kompetanse innenfor generell taksering, 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 til denne er ferdig utbedret. Vi har bistått i gjennomføringen av skadeforebyggende tiltak som gir premiereduksjon for boligselskapene som er forsikret hos If.

43 boligselskap har inngått avtale om digital vedlikeholdsplan (KBBL VLP) og 72 om digital HMS system (KBBL-HMS), og flere tilbud ligger til behandling hos flere av styrene i borettslagene.

Tilbakemeldingene på de digitale systemene har vært gode; letter arbeidet for styret, gir god forutsigbarhet for økonomi og gir trygghet for at styret opprettholder lovkravene. KBBL VLP ga boligselskapene muligheten for å få økonomisk støtte fra Husbanken, samt premiereduksjon på bygningsforsikringen hos If.

Støtte fra Husbanken utgår dessverre fra og med 2023. Enova har imidlertid ordninger som gir støtte til kartlegging for å få frem konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak, og som Enova kan støtte ytterligere ved gjennomføringen av. Avdelingen jobber med å få på plass et kartleggingsverktøy for å kunne bistå våre boligselskaper, slik at vi kan gi gode råd om fremtidsrettede og smarte klimatiltak ved oppgradering, og som da tilfredsstiller kravene om gjennomføringsstøtte fra Enova.

Vi har også i 2022 bistått mange av boligselskapene med å ta grep for å oppgradere brannsikkerheten i henhold til dagens krav. Vi ser at det fortsatt er et stort behov for å oppgradere brannsikkerheten til dagens krav i flere boligselskap, og vi anbefaler sterkt at styrene er sitt ansvar bevist og tar kontakt for vår bistand i dette arbeidet.

### Rehabiliteringer/oppgraderinger ferdigstilt i 2022

- ≠ Kongens Plass 4 ANS
- ≠ Bendiksensgate 43-47 Borettslag
- ≠ Talgøenga lag 1 Borettslag

### Rehabiliteringer/oppgraderinger påbegynt i 2022

- ≠ Borettslaget Det Knudtzonske Hus
- ≠ Innlandets Borettslag

## BOLIGBYGGING

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

**Port Arthur:** I 2022 kunne kjøperne i byggetrinn 1 flytte inn i sine flotte leiligheter. Borettslaget er planlagt med ca 58 andeler. Det er foreløpig uavklart når det blir byggestart på neste byggetrinn, både på grunn av manglende avtale med entreprenør og et dårligere ny-boligmarked.

**Skorpa:** To prosjekt ligger ute for salg – og det var byggestart på de første boligene på felt 2 i 2022. Feltet vil bygges ut over flere byggetrinn – og vil sannsynligvis bestå av et borettslag med inntil 24 andeler totalt. Arbeidet med infrastrukturen på Skorpa er kommet langt, og vi har lagt til rette for at det nå kan bygges til og med i felt 4.

**Stella Maris:** Stella Maris (KBBL Eiendomsutvikling AS): På tomten til Stella Maris barnehage har vi planlagt et prosjekt med 10 leiligheter. Det er solgt 4 leiligheter i prosjektet og det blir byggestart i 2023.



**Rådhusplassen:** Borettslaget er planlagt med inntil 10 andeler og de første andelseierne har flyttet inn. Videre utbygging foretas i takt med salget.

**KBBL Bygg AS / KBBL Boligbygg AS:** Selskapene – som eies av KBBL Prosjekt AS og NEAS X AS - skal ha fokus på oppføring av småhus, og det er i skrivende stund til sammen 13 ansatte håndverkere. Det bygges både borettslag samt frittstående eneboliger og hytter. 4 nye boenheter ble ferdigstilt i 2022 og 8 ble påbegynt.

#### I sum gir dette følgende antall nye boliger ferdigstilt i 2022

- ≠ 27 boliger i Kristiansund
- ≠ 1 enebolig på Averøy
- ≠ 3 hytter på Frei

#### VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester tilbys gjennom eget selskap: Sameiet KBBL Servicesentral. 2022 har vært et år med god utvikling, til tross for covid-relaterte sykemeldinger på starten av året.

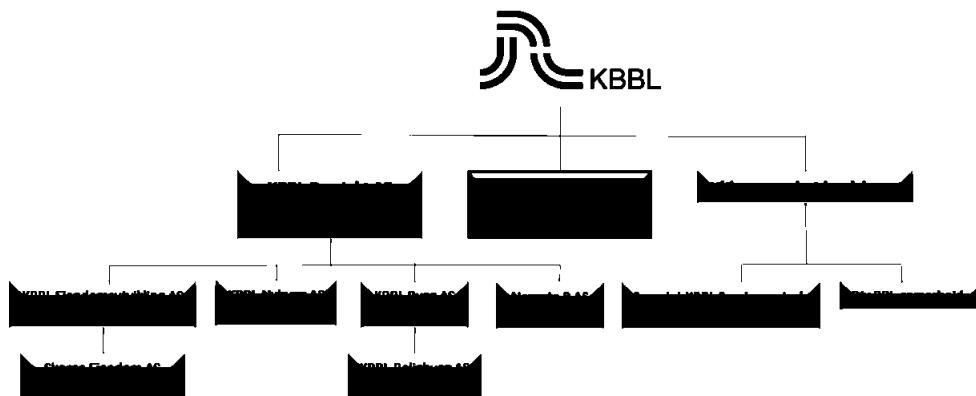
Den nye driftslederen har kommet godt i gang – en vaktmester sluttet og en begynte i 2022 - så vi er fortsatt 5 ansatte i 100% stilling. Vi har i tillegg fått god hjelp fra vikarer gjennom året.

Fokusområdet til Servicesentralen er rene vaktmestertjenester og brannverntiltak til boligselskapene med kontroll av slokkeutstyr og brannvarsling.

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

Det vises forøvrig 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. 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 kredittrisiko vurderes som lav.



## REGNSKAP/ØKONOMI

	2022	2021	2020
Driftsinntekter	24 773 340	21 090 741	19 900 245
Driftsresultat	2 283 800	1 065 189	652 919
Årsresultat	-16 130	578 953	479 798
	31.12.22	31.12.21	31.12.20
Balansesum	48 314 860	49 199 852	48 356 026
Egenkapital	29 641 147	29 572 077	28 922 052
Egenkapitalprosent	61,35%	60,11%	59,81%

Regnskapet for 2022 viser et driftsoverskudd på kr 2 283 800,-.

Inklusiv årsresultater i datterselskaper og selskaper hvor KBBL har eierandeler, andre finansposter og skatt, blir årets resultat et underskudd på kr. 16 130,-. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet. Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Årsresultat og disponering: Styret finner framlagte resultatregnskap og balanse med noter tilfredsstillende og foreslår at overskuddet blir overført til annen egenkapital med kr. 16 130,-.

### Styremøter

Styret har avholdt 7 møter – i tillegg til strategisamling - og behandlet i alt 42 protokollførte saker. Valgkomiteen har hatt 2 møter.

### Godtgjørelser

I henhold til generalforsamlingsvedtak av 13. juni 2022 ble godtgjørelsen til de tillitsvalgte fortsatt som følger:

Styreleders honorar: kr 100 170,-

Styremedlemmers honorar: kr 25 090,-

Møtegodtgjørelse pr. møte: kr 1 500,-

Styrets medlemmer utgjør også styret for datterselskapene KBBL Prosjekt AS og KBBL Utleieboliger AS. For dette styrearbeidet får de halve av ovennevnte honorar.

Kostnader i forbindelse med godtgjørelser til tillitsvalgte ble i 2022 utgiftsført med kr 341 800,-.

### 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 2022. Samlet sykefravær utgjør 1,75 %, som er en nedgang fra i fjor.

### Likestilling

Pr. 31.12.22 hadde bedriften 16 fast ansatte, hvorav 8 menn og 8 kvinner. Styret består av 4 menn og 3 kvinner.

### Ytre miljø

Bedriften driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

### Etiske retningslinjer

KBBL har fokus på gode rutiner og retningslinjer for etikk og 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 nærståendeproblematikk, og mener å ha dekkende rutiner for å sikre seg mot uønskede hendelser.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Boligbyggelaget har ikke drevet med forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

## SAMFUNNSENGASJEMENT

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. Vi har bl.a forlenget vår avtale med KBK og forsetter som tribunesponsor for perioden 2022 – 2026. Avtalen gir oss også tilgang til billetter på «vår» tribune, og disse billettene tilbyr vi til medlemmene via facebooksidene våre. Vi har på noen kamper tilbudt disse billettene til andre som kan gå sammen på kamp, f.eks styret i noen borettslag, ansatte i barnehage/sykehus og frivilligsentralen. Vi har også deltatt på karrieredagen for videregående skoler – og har mål om å bidra mer mot ungdommen med informasjon om boligtema.

Vi forsøker å gjenspeile vår visjon; «KBBL skal bidra til at Kristiansundsregionen blir verdens beste bosted» gjennom både primær oppgavene boligbygging og -forvaltning – det å skape gode hjem og sikre variasjon i boligtilbudet, men også i vår rolle som aktiv i lokalsamfunnet.

KBBL har sponset idrett og kultur med om lag kr 460 000,- i 2022 – i tillegg har våre datterselskaper bidratt med sponsing.

## MARKEDSKOMMUNIKASJON

Medlemsbladet «Bomagasin» kommer ut fire ganger i året til samtlige medlemmer, samarbeidspartnere og offentlige instanser i Kristiansund – og har 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.

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. De fleste velger å prøve forkjøpsretten ved forhåndsvarsel – 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 f.eks 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, tips/info fra administrasjonen i boligbyggelaget, konkurranser om f.eks billetter til KBK-kamper – samt at vi deler boligrelaterte artikler.

I 2022 deltok vi på Boligmessen i Braathallen hvor flere av våre ansatte stod på stand med bl.a info/salg av medlemskap, info om forkjøpsrett, boligprosjekter mm. Vi deltok også på Karrieredagene for videregående skoler med bl.a informasjon om boligbyggelag og borettslag.

## BÆREKRAFT

I 2021 satte vi fokus på vårt arbeid med bærekraft og fikk strukturert arbeidet og valgt mål og tiltak for vårt bærekraftsarbeid. Vi har gjennom 2022 jobbet videre med bærekraft både med fokus på mennesket, økonomi og miljø/klima. Vi har gjennomført tiltak – og ikke minst; vi har konkrete planer for flere 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 boligselskapene 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 forretningsområde definert og prioritert tiltak vi skal gjennomføre. Disse målene – og tiltakene – er en del av vårt strategidokument, som vi har en årlig gjennomgang/rullering på med styret.

Vår organisering er bærekraft i praksis;



## Mennesker

Medlemmene eier boligbyggelaget. I boligselskapene sitter det valgte styremedlemmer som sørger for å ta vare på bygningsmassen, boområder og bomiljø. Boligbyggelagene bidrar til at dette arbeidet fungerer godt. Denne innsatsen med å bygge nettverk med inkludering og samhandling, til fellesskapets beste, er sosial bærekraft i praksis.



## Økonomi

Bruken av overskuddet skiller boligbyggelagene fra andre boligutviklere; der andre deler ut avkastning på kapital til eierne, så pløyer boligbyggelagene alt overskuddet tilbake til virksomhetene. Det gir økonomisk bærekraft å sikre at kapitalen kommer dagens og fremtidige generasjoner av medlemmer til nytte.



## Miljø/klima

Boligbyggelagene slutter ikke å ta ansvar for boligene når de er solgt. Det sies gjerne at de har et «vugge til grav» perspektiv. Bygging og salg av nye boliger er bare første fase, etterpå kommer oppfølging og forvaltning av boligene inn i evigheten. Verdibevarende vedlikehold og bovefærd vil alltid prioriteres, noe som sikrer bygningene et langt liv med tilhørende lav ressursbruk og miljøbelastning.

Vi har målsetninger om å «bygge stein for stein» for å nå våre langsiktige mål. Et av tiltakene er medlemskap i UN Global Compact som er et nettverk med bedrifter som sammen bidrar for å finne gode løsninger innen bærekraft. Gjennom vårt medlemskap vil vi tilegne oss kunnskap – samtidig som vi må rapportere i forhold til organisasjonens mål. Rapporteringen vil bidra til at vi årlig må ta en gjennomgang på hva vi har fått til – for så å sette mål for neste periode, slik at vi hele tiden kan «overvåke» og bedre våre tiltak for å nå våre langsiktige mål. Et annet tiltak for å nå våre mål innenfor bærekraft, er opplæring av ansatte for å kartlegge vår leveranse sett opp mot krav (som antagelig vil komme) i forhold til nullutslippsboliger.

## PLANER FREMOVER

Vi avslutter nå en travel periode med mange generalforsamlinger – og vi er veldig fornøyde med at vi i år kunne møtes fysisk igjen. Kontordørene i Langveien 16 har vært åpne igjennom året og vi har lagt pandemien bak oss. Vi har hatt mye besøk, bl.a har de aller fleste styrelederne innom – det liker vi!

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 sin forvaltningskonsulent får styrene tilbud om flere typer kurs; både fysiske (som vi arrangerer) og digitale fra NBBL. Vi jobber nå med å få digitale kurs direkte i styreportalen og eierportalen slik at tillitsvalgte og beboerne kan ta kursene når det passer for dem.

Vi signerer nå en ny avtale med SpareBank 1 Nordmøre, som blant annet sikrer våre boligselskap fortsatt gode rentebetingelser på fellesgjelden. 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. Medlemsundersøkelsen som ble gjennomført i 2022 gir oss en god pekepinn på hvilke medlemsfordeler som er ønsket.

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 og kravene som da vil gjelde for norske boliger. Det er allerede enighet om at alle boliger, med noen unntak, skal være nullutslipp innen 2050. For å bidra til at boligselskapene skal kunne nå målet, vil vi sørge for å styrke vår kunnskap – og bygge den kompetansen som er nødvendig for å gi boligselskapene råd og veiledning.

Nyboligmarkedet er utfordrende for tiden og dette vil påvirke byggeaktiviteten vår i en periode. Vi har boliger for salg og under bygging på Skorpa og vi starter byggingen av Stella Maris i 2023. Vi vil også tilby nye leiligheter på Innlandet. Denne utbyggingen skjer i regi av våre datterselskap; Skorpa Eiendom AS, KBBL Eiendomsutvikling og KBBL Nybygg AS. Gjennom vår avtale med SpareBank1 Nordmøre skal vi prosjektere boliger på to områder på Averøy. Vi har andre prosjekter under planlegging, som vi vil avvente med å legge ut for salg til markedet er bedre. Vi har tro på at KBBL også i årene fremover vil bidra med attraktive boligprosjekter.



I 2021 kom vi i gang med vår nysatsning på boligbygging. Flere boliger er ferdigstilt og flere er under bygging – blant annet Skorpa Atrium Borettslag. Selskapet vil fortsette satsningen, og har målsetninger om å bygge mange gode borettslagsboliger for medlemmene våre.

Våre målsetninger innen bærekraft dreiser seg i stor grad om bolig og bomiljø. «Med hjerte for by'n oss» er et slagord vi har – og det er nettopp med hjerte for by'n oss at vi har engasjert oss for prosjektet «Natteravn». Mange av de ansatte har bidratt og vil bidra som natteravn – og vi har også utfordret næringslivet og medlemmene. Vi har også planer om andre tiltak rettet mot ungdommene fremover; informasjon og opplæring, gjerne både i og utenfor skolen.

I 2016 bygde vi en kopi av en av byens gamle Narvesenkiosker som tidligere preget bybildet i Kristiansund. Den har frem til nylig vært plassert i Gågata. Vi har nå inngått et samarbeid med Kristiansund Sundbåtvesen og håper å kunne flytte kiosken til Piren slik at den kan brukes av Sundbåtvesenet i tillegg til idrettslag og foreninger. Vi håper på en plassering som vil gjøre at kiosken vil bli mer brukt i forbindelse med ulike arrangementer til glede for byens befolkning.

Styret vil til slutt benytte anledningen til å takke forbindelser, andelseiere, tillitsvalgte og de ansatte for et godt samarbeid i 2022.

Kristiansund, 15. mai 2023

I styret for AL Kristiansund Boligbyggelag

Vidar Fagerheim  
styreleder

Astrid Rønning  
nestleder

Bård Munkhaug  
styremedlem

Cathrine Elde Husby  
styremedlem

Stein Kristiansen  
styremedlem

Steinar Betten  
kommunens repr.

Heidi Sæther  
ansattes repr.

Vidar Solli  
adm. dir