



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	995 981 378
Organisasjonsform:	Boligbyggelag
Foretaksnavn:	VANSJØ BOLIGBYGGELAG
Forretningsadresse:	Varnaveien 34 1523 MOSS

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lars Christian Knutsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 854 175	9 082 830
Inntekter fra tekniske tjenester		3 381 202	3 410 541
Forretningsførerhonorar		16 760 885	15 539 966
Medlemsinntekter		4 635 648	4 600 051
Annen driftsinntekt		4 673 951	4 295 479
Sum inntekter		47 305 861	36 928 867
Kostnader			
Kostnader solgte leiligheter		6 417 831	
Lønnskostnad	1	24 790 304	21 849 357
Avskrivning av driftsmidler	2	1 131 875	1 171 061
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Kontorholdskostnader		5 352 958	5 526 114
Konsulent og andre honorarer	1	839 696	876 344
Telefon og porto		245 943	305 988
Salgs og reklamekostnader		1 833 623	1 871 533
Forsikring		294 506	260 256
Annen driftskostnad		827 064	1 251 130
Sum kostnader		41 733 799	33 111 783
Driftsresultat		5 572 061	3 817 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 451 420	3 312 530
Utbytte		45 815	35 806
Sum finansinntekter		5 497 234	3 348 336
Annen rentekostnad		121 124	105 510
Sum finanskostnader		121 124	105 510
Netto finans		5 376 110	3 242 826
Ordinært resultat før skattekostnad		10 948 171	7 059 910
Skattekostnad	3	2 691 074	1 775 542



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 257 097	5 284 368
Årsresultat		8 257 097	5 284 368
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 257 097	5 284 368
Totalresultat		8 257 097	5 284 368
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		8 257 097	5 284 368
Sum overføringer og disponeringer		8 257 097	5 284 368



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	3	156 856	59 350
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		156 856	59 350
Varige driftsmidler			
Bygninger, tomter og tekniske installasjoner	2	22 794 703	23 404 403
Biler, inventar og IT utstyr	2	1 244 355	1 358 542
Sum varige driftsmidler		24 039 057	24 762 945
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	3 058 199	3 058 199
Investeringer i tilknyttet selskap	5	378 339	378 339
Andre aksjer	6	814 632	814 632
Sum finansielle anleggsmidler		4 251 170	4 251 170
Sum anleggsmidler		28 447 083	29 073 465
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	10 996 618	16 464 649
Fordringer			
Fordringer borettslag og sameier		599	4 108
Andre kortsiktige fordringer		4 495 471	3 765 604
Sum fordringer		4 496 070	3 769 712
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Markedsbaserte aksjer	5		
Markedsbaserte obligasjoner	5		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	8	65 519 520	49 538 427
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 519 520	49 538 427
Sum omløpsmidler		81 012 207	69 772 788
SUM EIENDELER		109 459 291	98 846 253
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	6 023 427	5 841 427
Sum innskutt egenkapital		6 023 427	5 841 427
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		92 220 613	83 963 516
Sum opptjent egenkapital		92 220 613	83 963 516
Sum egenkapital	10	98 244 040	89 804 943
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 544 325	1 111 387
Betalbar skatt	3	2 788 580	1 819 512
Skyldig offentlige avgifter		2 625 380	2 343 658
Annen kortsiktig gjeld		4 256 966	3 766 753
Sum kortsiktig gjeld		11 215 251	9 041 310
Sum gjeld		11 215 251	9 041 310



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 459 291	98 846 253



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 605081

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 981 378
Organisasjonsform: Boligbyggelag
Foretaksnavn: VANSJØ BOLIGBYGGELAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Christian Knutsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 995 981 378
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 854 175	9 082 830
Inntekter fra tekniske tjenester		3 381 202	3 410 541
Forretningsførerhonorar		16 760 885	15 539 966
Medlemsinntekter		4 635 648	4 600 051
Annen driftsinntekt		4 673 951	4 295 479
Sum inntekter		47 305 861	36 928 867
Kostnader			
Kostnader solgte leiligheter		6 417 831	
Lønnskostnad	1	24 790 304	21 849 357
Avskrivning av driftsmidler	2	1 131 875	1 171 061
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Kontorholdskostnader		5 352 958	5 526 114
Konsulent og andre honorarer	1	839 696	876 344
Telefon og porto		245 943	305 988
Salgs og reklamekostnader		1 833 623	1 871 533
Forsikring		294 506	260 256
Annen driftskostnad		827 064	1 251 130
Sum kostnader		41 733 799	33 111 783
Driftsresultat		5 572 061	3 817 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 451 420	3 312 530
Utbytte		45 815	35 806
Sum finansinntekter		5 497 234	3 348 336
Annen rentekostnad		121 124	105 510
Sum finanskostnader		121 124	105 510
Netto finans		5 376 110	3 242 826
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	3	10 948 171	7 059 910
Skattekostnad		2 691 074	1 775 542
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 257 097	5 284 368
Årsresultat		8 257 097	5 284 368
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 257 097	5 284 368



Totalresultat	8 257 097	5 284 368
Overføringer og disponeringer		
Avsatt til annen egenkapital	8 257 097	5 284 368
Sum overføringer og disponeringer	8 257 097	5 284 368



Organisasjonsnr: 995 981 378
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	3	156 856	59 350
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		156 856	59 350
Varige driftsmidler			
Bygninger, tomter og tekniske installasjoner	2	22 794 703	23 404 403
Biler, inventar og IT utstyr	2	1 244 355	1 358 542
Sum varige driftsmidler		24 039 057	24 762 945
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	3 058 199	3 058 199
Investeringer i tilknyttet selskap	5	378 339	378 339
Andre aksjer	6	814 632	814 632
Sum finansielle anleggsmidler		4 251 170	4 251 170
Sum anleggsmidler		28 447 083	29 073 465
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	10 996 618	16 464 649
Fordringer			
Fordringer borettslag og sameier		599	4 108
Andre kortsiktige fordringer		4 495 471	3 765 604
Sum fordringer		4 496 070	3 769 712
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Markedsbaserte aksjer	5		
Markedsbaserte obligasjoner	5		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	8	65 519 520	49 538 427
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 519 520	49 538 427



Sum omløpsmidler		81 012 207	69 772 788
SUM EIENDELER		109 459 291	98 846 253
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	6 023 427	5 841 427
Sum innskutt egenkapital		6 023 427	5 841 427
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		92 220 613	83 963 516
Sum opptjent egenkapital		92 220 613	83 963 516
Sum egenkapital	10	98 244 040	89 804 943
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 544 325	1 111 387
Betalbar skatt	3	2 788 580	1 819 512
Skyldig offentlige avgifter		2 625 380	2 343 658
Annen kortsiktig gjeld		4 256 966	3 766 753
Sum kortsiktig gjeld		11 215 251	9 041 310
Sum gjeld		11 215 251	9 041 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 459 291	98 846 253



Organisasjonsnr: 995 981 378
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.

**Resultatregnskap****Vansjø Boligbyggelag**

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		17 854 175	9 082 830
Inntekter fra tekniske tjenester		3 381 202	3 410 541
Forretningsførerhonorar		16 760 885	15 539 966
Medlemsinntekter		4 635 648	4 600 051
Annen driftsinntekt		4 673 951	4 295 479
Sum driftsinntekter		<u>47 305 861</u>	<u>36 928 867</u>
Kostnader solgte leiligheter		6 417 831	0
Lønnskostnad	1	24 790 304	21 849 357
Avskrivning av driftsmidler	2	1 131 875	1 171 061
Kontorholdskostnader		5 352 958	5 526 114
Konsulent og andre honorarer	1	839 696	876 344
Telefon og porto		245 943	305 988
Salgs og reklamekostnader		1 833 623	1 871 533
Forsikring		294 506	260 256
Annen driftskostnad		827 064	1 251 130
Sum driftskostnader		<u>41 733 799</u>	<u>33 111 783</u>
Driftsresultat		<u>5 572 061</u>	<u>3 817 084</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		5 451 420	3 312 530
Utbytte		45 815	35 806
Rentekostnad		121 124	105 510
Resultat av finansposter		<u>5 376 110</u>	<u>3 242 826</u>
Resultat før skattekostnad		10 948 171	7 059 910
Skattekostnad	3	2 691 074	1 775 542
Resultat		<u>8 257 097</u>	<u>5 284 368</u>
Årsresultat		<u>8 257 097</u>	<u>5 284 368</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		8 257 097	5 284 368
Sum overføringer		<u>8 257 097</u>	<u>5 284 368</u>

Vansjø Boligbyggelag



Balanse			
Vansjø Boligbyggelag			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	156 856	59 350
Sum immaterielle eiendeler		<u>156 856</u>	<u>59 350</u>
Varige driftsmidler			
Bygninger, tomter og tekniske installasjoner	2	22 794 703	23 404 403
Biler, inventar og IT utstyr	2	1 244 355	1 358 542
Sum varige driftsmidler		<u>24 039 057</u>	<u>24 762 945</u>
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer i datterselskaper	4	3 058 199	3 058 199
Aksjer i tilknyttet selskap	5	378 339	378 339
Andre aksjer	6	814 632	814 632
Sum finansielle anleggsmidler		<u>4 251 170</u>	<u>4 251 170</u>
Sum anleggsmidler		<u>28 447 083</u>	<u>29 073 465</u>
Omløpsmidler			
Prosjekter for utbygging og salg	7	10 996 618	16 464 649
Fordringer			
Fordringer borettslag og sameier		599	4 108
Andre kortsiktige fordringer		4 495 471	3 765 604
Sum fordringer		<u>4 496 070</u>	<u>3 769 712</u>
Bankinnskudd	8	65 519 520	49 538 427
Sum omløpsmidler		<u>81 012 207</u>	<u>69 772 788</u>
Sum eiendeler		<u>109 459 291</u>	<u>98 846 253</u>

**Balanse****Vansjø Boligbyggelag**

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	6 023 427	5 841 427
Sum innskutt egenkapital		<u>6 023 427</u>	<u>5 841 427</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		92 220 613	83 963 516
Sum opptjent egenkapital		<u>92 220 613</u>	<u>83 963 516</u>
Sum egenkapital	10	<u>98 244 040</u>	<u>89 804 943</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 544 325	1 111 387
Betalbar skatt	3	2 788 580	1 819 512
Skyldig offentlige avgifter		2 625 380	2 343 658
Annen kortsiktig gjeld		4 256 966	3 766 753
Sum kortsiktig gjeld		<u>11 215 251</u>	<u>9 041 310</u>
Sum gjeld		<u>11 215 251</u>	<u>9 041 310</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>109 459 291</u>	<u>98 846 253</u>

Moss, 23.04.2024
Styret | Vansjø Boligbyggelag

 Johan Rysst-Heilmann styreleder	 Rune Markussen styremedlem	 Bente Erin Dyrop styremedlem
 Jan Vidar Barstad Bergstad styremedlem	 Kristin Møllingen styremedlem	 Kristine Wang Hermansen styremedlem
 Inga Kristin Pettersen styremedlem		 Lars Christian Knutsen daglig leder



Vansjø Boligbyggelag

Noter til regnskap 2023

Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Inntekter

Inntektsføring ved salg av leiligheter/byggeprosjekter skjer i henhold til kontrakter ved overlevering. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skatt i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt, endring i utsatt skattefordel og formuesskatt. Utsatt skattefordel 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. Netto utsatt skattefordel er balanseført.

Klassifisering

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler dersom de forfaller innen et år. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Aksjene er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Det utarbeides ikke konsernregnskap da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak. Utbytte fra datterselskap er inntektsført samme år som utbyttet formelt er vedtatt av generalforsamling i datterselskapene.

Aksjene er vurdert til anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Prosjekter for utbygging og salg

Gjelder egenregiprosjekter hvor resultatføring skjer når det er inngått bindende kontrakt og oppgjør faktisk har skjedd.

Pensjon

Selskapet har kollektiv innskuddsordning hvor premien kostnadsføres løpende inkludert arbeidsgiveravgift.



Vansjø Boligbyggelag

Noter til regnskap 2023

Note 1 Lønnskostnader og godtgjørelse til daglig leder, styret og revisor.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn inkl. avsatt feriepenger og godtgjøring til tillitsvalgte	19 210 842	17 019 575
Arbeidsgiveravgift	3 100 596	2 651 636
Pensjonskostnader	1 578 884	1 418 069
Andre personalkostnader	899 982	760 077
Sum personalkostnader	24 790 304	21 849 357
Sysselsatte årsverk	22	22

Boligbyggelaget er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Pensjon til ansatte er dekket ved kollektive pensjonsforsikringsavtaler, som er en innskuddsordning.

Ytelse til ledende personer i 2023	Daglig leder	Styret
Styrehonorar**		364 332
Lønn tiltrådt daglig leder (fra september)	522 500	
Pensjonskostnad tiltrådt daglig leder	19 000	
Annen godtgjørelse tiltrådt daglig leder	5 636	
Lønn og sluttvederlang fratrudd daglig leder*	1 681 000	
Pensjonskostnad fratrudd daglig leder	199 500	
Annen godtgjørelse fratrudd daglig leder	15 500	

*Avsluttet sitt arbeidsforhold høsten 2023

Ytelse til ledende personer i 2022	Daglig leder	Styret
Styrehonorar		304 325
Lønn tiltrådt daglig leder (fra medio oktober)	236 835	
Pensjonskostnad tiltrådt daglig leder	27 400	
Annen godtgjørelse tiltrådt daglig leder	3 160	
Lønn fratrudd daglig leder	1 148 496	
Pensjonskostnad fratrudd daglig leder	152 200	
Annen godtgjørelse fratrudd daglig leder	9 898	

**Godtgjøring har skjedd i samsvar med vedtak på generalforsamling.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styret eller andre nærstående.

Honorar til revisor	2023	2022
Revisjonshonorar	225 000	185 000
Bistand	60 000	35 000
Sum	285 000	220 000



Vansjø Boligbyggelag

Noter til regnskap 2023

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Varnaveien 34	Inventar/IT- utsyr	Biler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.23	718 993	25 523 210	2 729 564	1 342 284	30 314 051
Tilgang	0	0	407 987	0	407 987
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.23	718 993	25 523 210	3 137 551	1 342 284	30 722 038
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	0	3 447 500	2 459 897	775 584	6 682 981
Bokført verdi per 31.12.2023	718 993	22 075 710	677 654	566 700	24 039 057
Årets avskrivninger	0	609 700	253 875	268 300	1 131 875
Avskrivningsplan		2-10%	14-20%	20%	

Varnaveien 34 er avskrevet lineært med 2% for bygg og 10% for tekniske installasjoner.

Vansjø Boligbyggelag Noter til regnskap 2023

Note 3 Skatt

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-124 937	67 208	192 145
Gevinst – og tapskonto	-109 584	-136 980	-27 396
Regnskapsmessig avsetning	-478 460	-200 000	278 460
Grunnlag utsatt skattefordel	-712 981	-269 772	443 209

Utsatt skattefordel (22 %)	-156 856	-59 350	97 506
-----------------------------------	-----------------	----------------	---------------

Spesifikasjon av forskjell mellom regnskapsmessig resultat og årets skattepliktige inntekt og skattekostnad:

	2023	2022
Grunnlag for skatt i resultat og balanse		
Resultat før skatt	10 948 171	7 059 910
Permanente forskjeller	-40 278	-20 706
Endring i midlertidige forskjeller	443 209	200 247
Skattepliktig inntekt	11 351 102	7 239 450

	2023	2022
Årets skattekostnad		
Inntektsskatt 22%	2 497 242	1 592 679
Formuesskatt 0,30 % av skattemessig formue (0,25 % i 2022)	291 338	226 833
For lite avsatt betalbar skatt forrige år	0	84
Endring i utsatt skattefordel	-97 506	-44 054
Skattekostnad	2 691 074	1 775 542

Betalbar skatt på årets resultat inkl. formuesskatt	2 788 580	1 819 512
Betalbar skatt i balansen	2 788 580	1 819 512

Note 4 Aksjer i datterselskaper

Oversikt	Eierandel	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
		2023	31.12.2023	31.12.2023
Vansjø Boligbyggelag Eiendomsselskap AS	100 %	125 154	6 672 921	2 858 199
Vansjø Boligbyggelag Utbygging AS	100 %	49 251	4 777 786	200 000
Sum		174 405	11 450 707	3 058 199



Vansjø Boligbyggelag **Noter til regnskap 2023**

Note 5 Aksjer i tilknyttet selskap

	Eierandel	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023	Bokført verdi 31.12.2023
Halden og Moss Sydenboliger	50 %	59 542	606 294	378 339
Balanseført verdi 31.12.2023			606 294	378 339

Note 6 Andre aksjer

Navn	Eierandel	Antall aksjer	Bokført verdi 31.12.23
Storebrand ASA		133	102
Boligbyggelagene i Norge	16,67 %	100	100 000
Oppgjør AS			
Garanti Eiendomsmegling Norge AS	4,76 %	20 000	89 530
BBL Datakompetanse AS	1,54 %	73 857	625 000
Sum bokført verdi 31.12.22		94 090	814 632

Note 7 Prosjekter for utbygging og salg

Sum prosjektutlegg for påtenkte og igangsatte prosjekter er kr 10 996 618 pr 31.12.2023, og består av innkjøpt tomt og andre prosjektutlegg.
Herav utgjør andel verdi inkl. ombyggingskostnader for 1 usolgt leilighet i Svaebakken 8 kr 4 375 800 etter at 2 leiligheter er solgt i 2023 med samlet salgssum kr 7.850.000 som er inkludert i salgsinntekter i resultatregnskapet.

Note 8 Bankinnskudd og bundne midler

	2023	2022
Skattetrekksmidler	1 609 809	1 520 758
Skyldig skattetrekk	902 326	813 275
Klientmidler salgsoppgjør leiligheter	2 183 760	2 756 440

Note 9 Andelskapital

	2023	2022
Inngående balanse	5 841 427	5 633 177
Nytegninger	182 000	208 250
Pr 31.12.2023	6 023 427	5 841 427



Vansjø Boligbyggelag **Noter til regnskap 2023**

Note 10 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	5 841 427	83 963 516	89 804 943
Nytegninger	182 000		
Årets resultat		8 257 097	8 257 097
Pr 31.12.2023	6 023 427	92 220 613	98 244 040





Styrets Årsmelding 2023 for Vansjø Boligbyggelag

Til generalforsamlingen, tirsdag 4. juni 2024

1. Vansjø boligbyggelag

Vansjø Boligbyggelag ble stiftet 01.06.2010, og hvor Moss Boligbyggelag og Rygge Boligbyggelag ble innfusjonert.

Vansjø Boligbyggelag har sitt hovednedslagsfelt i Moss, Rygge, Råde, Våler og Vestby kommune.

2. Virksomhetens art

Vansjø Boligbyggelag er et andelslag med vekslende antall andelseiere og kapital. Selskapet, som har forretningskontor i Moss kommune, har som sitt primære formål å skaffe medlemmer bolig ved å bygge eller på annen måte fremskaffe boliger, samt å forvalte disse.

3. Medlemmer / andelskapital

Pr. 31.12.23 hadde Vansjø Boligbyggelag 17 390 medlemmer.

I 2023 fikk Vansjø Boligbyggelag en netto tilgang på 177 medlemmer.

Andelskapitalen pr. 31.12.22 utgjorde kr 6.023.427,-.

4. Forvaltning

Pr. 31.12.2023 forvaltet Vansjø Boligbyggelag 8502 leiligheter i 208 selskaper.

Antall leiligheter under forvaltning har økt med 267 leiligheter i 2023.

5. Lagets tillitsvalgte – revisor – selskapets ledelse

Styret:

- Styreleder: Johan Rysst-Heilmann
- Styremedlem: Jan Vidar B. Bergsted
- Styremedlem: Kristin Mellingen
- Nestleder: Rune Markussen - **på valg**
- Styremedlem: Kristin Pettersen - **på valg**
- Styremedlem: Kristine W Hermansen - **på valg**
- Representant for de ansatte: Bente Erin Dyrop

Vara-medlemmer:

- Roald Engman - **på valg**
- Stian Christoffer Moen - **på valg**
- Tor-Arne Ødegaard - **på valg**
- Grete Olsen - **på valg**
- Beate Kildahl - Representant for de ansatte



Valgkomite:

- Alle medlemmer i valgkomiteen er på valg hvert år.
- Leder av valgkomiteen: Bjørn David Larsen - ikke boende, Sameiet Refsnes Terrasse, 1512 Moss
- Medlem av valgkomiteen: Tove S. Wallden - ikke boende, Soljordet BS, 1533 Moss
- Medlem av valgkomiteen: Bjørn Ørnulf Kiserud - boende, Fjellvegen BRL, 1532 Moss
- Medlem av valgkomiteen: Tor-Erik Bjurstrøm - boende, Værentunet BRL, 1513 Moss
- Medlem av valgkomiteen oppnevnt av VBBL: - ikke boende, Bente Erin Dyrop, 1524 Moss
- Varamedlem til valgkomiteen: Jan Kaasa - boende, Refsnes 3 BRL, 1518 Moss.
- Varamedlem til valgkomiteen oppnevnt av styret i VBBL: Rune Markussen - ikke boende, 1664 Rolvsøy.

Revisor:

- PricewaterhouseCoopers AS (PwC)

6. Styrets arbeid

Styret har siden siste ordinære generalforsamling 06.06.23 avholdt 9 styremøter.

Det er gjort vedtak i 18 protokollerte saker, blant annet:

- Årlig risikovurdering av VBBL's forretningsførsel og eiendomsmeglervirksomhet.
- Årlig gjennomgang av årsrapport til styret om hvitvasking/terrorfinansiering, hvitvaskingsrutiner, kundekontrollrutiner og kommunikasjonsrutiner.
- Rekruttering av ny dagligleder i selskapet. Lars Knutsen går inn som dagligleder i perioden 15.09.2023 - 01.07.2024. Ny daglig leder tiltrer 01.06.2024.
- Løpende gjennomgang av VBBL's periodiske regnskaper.
- Løpende gjennomgang av meglervirksomhetens periodiske regnskaper og markedsandeler.
- Vedtak på å kjøpe seg inn i boligprosjekt i Bankveien 24.

7. Selskapets ansatte

Antall faste ansatte i 2023 var 23 personer med til sammen ca 22 årsverk.

Av disse var 13 kvinner og 10 menn. Forrige daglig leder avsluttet sitt arbeidsforhold 15.09.2023.

Selskapets alderssammensetning:

- Snitt alder kvinner 55 år.
- Snitt alder menn 49,5 år.

Vansjø Boligbyggelags ledelse er klar over likestillingslovens bestemmelse og intensjon om kjønnsfordeling blant de ansatte, og vil rette seg etter denne så langt dette er praktisk mulig.

8. Sykefravær m.m.

I 2023 hadde VBBL et samlet sykefravær på 9,6 %. Høy andel langtidssykemeldinger i bedriften, det er ikke kjent at noe av dette sykefraværet er arbeidsrelatert.

Boligbyggelaget har avtale med Avonova Bedriftshelsetjeneste om gjennomføring av helsekontroller og undersøkelse av arbeidsmiljø mv.

Ansatte fikk tilbud om influensavaksine i 2023.



9. Kursvirksomhet

Det årlige kurset for tillitsvalgte ble i 2023 gjennomført på hotel Laholmen i Strømstad med 170 deltakere. Meget gode tilbakemeldinger, noen få ønsket kursvirksomhet på søndag også.

Administrasjonen har ellers avholdt en del mindre kurs for boligselskapene i bruk av styreportalen og temakvelder for tilfluktsrom samt brannoppgradering iht. 1985 forskriften.

10. Strategi

Det har pågått strategiarbeid i 2023 - vil bli slutført når ny dagligleder er på plass.

11. Landsbylagene

Vansjø boligbyggelag deltar i en uformell samarbeidsgruppe med 7 andre boligbyggelag i Østlandsområdet. Gruppen kaller seg for «Landsbylagene», og består av Nedre Buskerud BBL, Larvik BBL, KOBBL (Kongsvinger), GOBB (Gjøvik), Ringbo (Hønefoss), Arendal BBL, HABO (Halden) og Vansjø BBL.

Landsbylagene samarbeider og utveksler erfaringer innenfor sine ulike forretningsområder som bank, forsikring, eiendomsmedling, data osv.

I 2023 har møtene blitt avholdt både som digitale og som fysiske møter.

Ny forsikringsavtale ble inngått for boligselskapene med Gjensidige.

12. Boligbyggelagets lokaliteter

Vansjø Boligbyggelag har siden desember 2017 hatt sin virksomhet i Varnaveien 34. Lokalene er på ca.1.000 kvm., og fremstår som moderne og tiltalende. Det er ikke planer om å utvide eller redusere lokalenes størrelse.

13. Eiendommer, bygninger og mulige fremtidige prosjekter

Følgende eiendommer/tomter eies av Vansjø BBL:

Gnr. 3, bnr. 3020 i Moss kommune - Nøkkeland Terrasse 61.

Vansjø Boligbyggelag eier tomten i forlengelsen av Nøkkeland Terrasse BRL i nordre bydel.

Etter at tomten har ligget ubebygget i mange år, inngikk VBBL i 2019 et samarbeid med Mesterbygg Moss AS om å utvikle eiendommen. Ny reguleringsplan med rammegodkjenning foreligger, men prosjektet ble tatt av markedet. Det planlegges at prosjektet relanseres i løpet av 2024-2025. Det har vært innhentet nytt pristilbud, og det er Mesterbygg v/Gunnar Høvik, som er tildelt jobben.

Gnr. 3, bnr. 1238 i Moss kommune - Møllebakken 19.

Tomten eies 50/50 av Vansjø Boligbyggelag og Betongbygg Eiendom AS. Tomten ble kjøpt i 2006. Tomten er ferdig regulert for ca. 50 leiligheter. Det er utarbeidet konsekvensanalyse for «hule eiker» på eiendommen. Det vurderes å igangsette prosjektet når dobbeltsporet til Moss nærmer seg ferdig utbygget.

Gnr. 2, bnr. 977, snr. 1, 2, 5 og 6 i Moss kommune - Svaebakken 8.

Lokalene til VBBL i Svaebakken 8 ble i 2020 reseksjonert i 8 boligseksjoner + egen næringsseksjon i sokkeletasje.



Det er fortsatt 1 usolgt leilighet i prosjektet pr 31.12.2023.

Gnr.2, bnr.805 i Moss kommune - Fjellveien 5.

Vansjø Boligbyggelag eier eiendommen Fjellveien 5 som i dag består av ca.40 parkeringsplasser. Det er tinglyst rettigheter for naboliggende eiendommer til parkering på tomten. Det er innført generelle parkeringsrestriksjoner for de som ikke har parkeringsrettigheter.

Garasjeanlegg på gnr.1, bnr.1796 i Moss kommune – Strandpromenaden 110-130.

Vansjø Boligbyggelag eier 18 garasjeplasser som ligger ved blokkene i Strandpromenaden 110 og 130.

Selskapet eier kun garasjebygningene. Tomten festes av Reiertangen BRL fra Frelsesarmeens Eiendommer AS,

Garasjeplassene leies ut fra Vansjø Boligbyggelag til andelseierne i borettslaget.

Boligprosjekt Bankveien 24 i Moss Kommune.

Vansjø Boligbyggelag har inngått samarbeid med Holmskau Eiendom AS og Trysilhus med å bygge et boligprosjekt på ca 50 leiligheter, med en god leilighets miks. Når kommunale godkjenninger foreligger, vil man starte salget.

Planlagt salgsstart er høsten 2024.

VBBL er med på en eierandel på 1/3.

14. Deltakelse i andre selskaper

Vansjø Boligbyggelag Eiendomsselskap AS.

Vansjø Boligbyggelag Eiendomsselskap AS eies 100% av Vansjø Boligbyggelag.

Selskapet har som formål alene eller gjennom andre å forestå nødvendig grunnerverv samt etablering og drift av anlegg som har sammenheng med bointeressene til andelseiere i borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag.

Selskapet har i mange år eiet 1 (en) næringsseksjon i Øreåsveien 14-24 i Rygge kommune.

I Øreåsveien 14-24 har VBBL egne lokaler som benyttes til generalforsamlinger/årsmøter og kursvirksomhet. I tillegg leies resterende lokaler ut til ulike typer næringsformål.

Det utredes fortsatt om deler av lokalene kan ombygges til mindre leiligheter.

Vansjø Boligbyggelag Utbygging AS

Vansjø Boligbyggelag Utbygging AS eies 100% av Vansjø Boligbyggelag.

Selskapet har til formål å tilrettelegge for og gjennomføre utbyggingsprosjekter eller være aksjonær i selskaper som driver slik virksomhet.

Vansjø Boligbyggelag Utbygging AS har i 2023 ikke hatt prosjekter under bygging.

Prosjekt Nøkkeland Terrasse 61 har godkjent igangsettelsestillatelse.

Halden og Moss Sydenholiger AS.

Selskapet har som formål å eie, forvalte og leie ut fritidseiendom for Halden Boligbyggelag



og Vansjø Boligbyggelag. Selskapet eier en (1) leilighet i Guardamar i Spania som leies ut til ansatte, tidligere ansatte, og styret i HABO og VBBL.

Vansjø Boligbyggelag eier 150 aksjer i selskapet, og som tilsvarer en eierandel på 50% i selskapet.

BBL Datakompetanse AS

Selskapet ble opprettet i 1999 med formål administrasjon, vedlikehold og videreutvikling av dataløsningen "Hårfagre". Selskapet innfusjonerte i 2020 selskapet BBL Partner AS.

Vansjø Boligbyggelag eier 73.857 aksjer, og som tilsvarer en eierandel på 1,54% i selskapet.

GARANTIAS

Vansjø BBL eier 20.000 aksjer, og som tilsvarer en eierandel på 4,76 %.

Boligbyggelagene i Norge Oppgjør AS

Selskapet ble etablert i februar 2014.

Vansjø BBL eier 100 aksjer, og som tilsvarer en eierandel på 16,67%. De andre eierne i selskapet er Larvik BBL, Nedre Buskerud BBL, Kongsvinger BBL, Gjøvik BBL og Ringbo BBL.

Storebrand ASA

Vansjø Boligbyggelag eier 133 aksjer i selskapet.

NBBL

Vansjø Boligbyggelag er medlem av AL Norske Boligbyggelags Landsforbund.

FELLES FORKJØPSRETT

Vansjø Boligbyggelag er deltaker i NBBL's ordning med "felles forkjøpsrett". Dette betyr at våre medlemmer kan benytte sin forkjøpsrett i 22 andre boligbyggelag i landet.

Dette selskapet ble etablert i 2003, og våre medlemmer får ansiennitet fra 01.01.2003 ved kjøp av bolig i de andre boligbyggelagene som er med i ordningen.

15. Salg av andeler i borettslag – "Bruktboligsalg"

Hvert år skifter ca.400 av leilighetene i borettslagene eiere. Overdragelsene skjer så godt som uten unntak ved meglerbistand.

I konkurranse med distriktets øvrige eiendomsmeglere, ble 15 % av leilighetene omsatt gjennom GARANTI avd. Vansjø Boligbyggelag, noe som er en nedgang på 4 % fra 2022.

Provisjonsinntektene i forbindelse med boligsalg gjennom GARANTI, avd. Vansjø Boligbyggelag var i 2023 på kr.2.285.832,-, en økning på 146.584 fra 2022.

Provisjonsinntektene er inklusiv mva. og gebyrer.

Boligbyggelagets meglervirksomhet skjer innenfor rammen av Lov Om Eiendomsmegling. Loven ble revidert i 2007, med nye og strengere krav til retten til å drive eiendomsmegling fra og med 01.01.2011.

Vansjø Boligbyggelag tilfredsstiller kravene, og har egen eiendomsmeglerbevilling.



Eiendomsmeglerbransjen i vårt område er fortsatt preget av meget sterk konkurranse.

Vansjø Boligbyggelag er med i Boligsamvirkets meglerkjede "GARANTI Eiendomsmegling".

16. Medlemskort og medlemsfordeler

Fra og med 2021 er medlemskortet i VBBL blitt digitalt. Det personlige medlemskortet kan benyttes i forbindelse med kjøp av ulike produkter og tjenester. Medlemskortet gir rabatter både på både nasjonale avtaler og i lokale forretninger.

17. Miljø

Vansjø Boligbyggelag ble miljøfyrtårnsertifisert i 2023.

Vansjø Boligbyggelag har ikke drevet virksomhet som i vesentlig grad forurensrer eller forringer det ytre miljø, utover det som anses normalt for et boligbyggelag.

18. Kontingent

Medlemskontingenten i 2023 for både boende og ikke- boende medlemmer var kr.300,- .

(Ingen økning fra 2022).

VBBL har gratis juniormedlemskap frem til det året medlemmet fyller 18 år.
Innmeldingsgebyr er kr. 350,-

19. Regnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 presenteres i samsvar med regnskapsloven.

Hoved- og nøkkeltall i regnskapet:

- Driftsinntekter: 47.305.861, -
- Driftskostnader: 41.733.799, -
- Driftsresultat: 5.572.061, -
- Netto finansinnt: 5.376.110, -
- Skatt: 2.691.074, -
- Årsresultat: 8.257.097, -

- Totalkapital: 109.459.291, -
- Egenkapital: 98.244.040, -
- Omløpsmidler: 81.012.207, -
- Korts. Gjeld: 11.215.251, -
- Arbeidskapital: 69.796.956, -
- Prosjektutlegg: 10.996.618, -

Styret foreslår at årets overskudd kr. 8.257.097,- tillegges annen egenkapital. Hva for øvrig angår regnskapet vises det til regnskapets noter samt revisors beretning

20. Fortsatt drift

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 settes opp under denne forutsetningen.



Styret i Vansjø Boligbyggelag

Johan Rysst-Heilmann

Styreleder

Rune Markussen

Styremedlem

~~For~~
Bente Erin Dyrøp

Styremedlem

Kristin Pettersen

Styremedlem

Kristine Wang Hermansen

Styremedlem

Kristin Mellingen

Styremedlem

Jan Vidar Barstad Bergsted

Styremedlem

Lars Christian Knutsen

KST Daglig leder

Moss, 23.04.2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret.





Til generalforsamlingen i Vansjø Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vansjø Boligbyggelag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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>

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Sarpsborg, 15. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-05-15 10:53

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.