



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Per Olav Busch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 442 750	10 642 484
Inntekter fra tekniske tjenester		2 159 031	2 518 215
Forretningsførerhonorar		15 161 325	14 905 884
Medlemsinntekter		4 370 150	3 647 150
Annen driftsinntekt		3 354 944	2 966 883
Sum inntekter		35 488 200	34 680 616
Kostnader			
Lønnskostnad	1	20 579 760	20 128 508
Avskrivning av driftsmidler	2, 3	1 331 991	1 224 290
Kontorholdskostnader		4 008 528	3 733 845
Konsulent og andre honorarer	1	591 927	591 820
Telefon og porto		531 594	516 368
Salgs og reklamekostnader		2 001 132	2 032 001
Forsikring		199 624	191 154
Annen driftskostnad	2	2 460 961	1 707 462
Sum kostnader		31 705 518	30 125 449
Driftsresultat		3 782 682	4 555 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 188 877	3 254 897
Annen finansinntekt		71 793	1 889 800
Sum finansinntekter		1 260 670	5 144 697
Annen rentekostnad		330 643	380 580
Sum finanskostnader		330 643	380 580
Netto finans		930 027	4 764 117
Ordinært resultat før skattekostnad		4 712 710	9 319 284
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 141 862	1 775 160
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 570 848	7 544 124



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat		3 570 848	7 544 124
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 570 848	7 544 124
Totalresultat		3 570 848	7 544 124
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 570 848	7 544 124
Sum overføringer og disponeringer		3 570 848	7 544 124



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 11	29 895 148	28 987 063
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 533 342	2 125 373
Sum varige driftsmidler		31 428 490	31 112 436
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	3 058 199	3 058 199
Investeringer i tilknyttet selskap	5	378 339	378 339
Investeringer i aksjer og andeler	5	814 632	814 632
Innskuddsfond	1	97 547	889 652
Sum finansielle anleggsmidler		4 348 717	5 140 822
Sum anleggsmidler		35 777 207	36 253 258
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	20 079 015	10 812 640
Fordringer			
Borettslag m. m. i mellomregning	7	555 909	474 368
Andre kortsiktige fordringer	7	4 078 647	3 758 288
Sum fordringer		4 634 555	4 232 656
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	31 845 953	40 241 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 845 953	40 241 322
Sum omløpsmidler		56 559 523	55 286 618
SUM EIENDELER		92 336 731	91 539 876



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	5 417 877	5 193 227
Sum innskutt egenkapital		5 417 877	5 193 227
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	69 890 083	66 319 236
Sum opptjent egenkapital		69 890 083	66 319 236
Sum egenkapital		75 307 960	71 512 463
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	1		
Utsatt skatt	4	34 910	611 189
Sum avsetninger for forpliktelser		34 910	611 189
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	8 800 000	9 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 800 000	9 200 000
Sum langsiktig gjeld		8 834 910	9 811 189
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		942 771	2 947 394
Betalbar skatt	4	1 718 141	1 823 678
Skyldig offentlige avgifter		2 518 494	2 440 908
Utbytte	12		
Borettslag m.m. i mellomregning			107 890
Annen kortsiktig gjeld	12	3 014 454	2 896 354
Sum kortsiktig gjeld		8 193 860	10 216 224
Sum gjeld		17 028 770	20 027 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 336 731	91 539 876



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 481640

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Per Olav Busch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 995 981 378
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 442 750	10 642 484
Inntekter fra tekniske tjenester		2 159 031	2 518 215
Forretningsførerhonorar		15 161 325	14 905 884
Medlemsinntekter		4 370 150	3 647 150
Annen driftsinntekt		3 354 944	2 966 883
Sum inntekter		35 488 200	34 680 616
Kostnader			
Lønnskostnad	1	20 579 760	20 128 508
Avskrivning av driftsmidler	2, 3	1 331 991	1 224 290
Kontorholdskostnader		4 008 528	3 733 845
Konsulent og andre honorarer	1	591 927	591 820
Telefon og porto		531 594	516 368
Salgs og reklamekostnader		2 001 132	2 032 001
Forsikring		199 624	191 154
Annen driftskostnad	2	2 460 961	1 707 462
Sum kostnader		31 705 518	30 125 449
Driftsresultat		3 782 682	4 555 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 188 877	3 254 897
Annen finansinntekt		71 793	1 889 800
Sum finansinntekter		1 260 670	5 144 697
Annen rentekostnad		330 643	380 580
Sum finanskostnader		330 643	380 580
Netto finans		930 027	4 764 117
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 141 862	1 775 160
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 570 848	7 544 124
Årsresultat		3 570 848	7 544 124
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 570 848	7 544 124
Totalresultat		3 570 848	7 544 124



Overføringer og disponeringer		
Avsatt til annen egenkapital	3 570 848	7 544 124
Sum overføringer og disponeringer	3 570 848	7 544 124



Organisasjonsnr: 995 981 378
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 11	29 895 148	28 987 063
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3	1 533 342	2 125 373
Sum varige driftsmidler		31 428 490	31 112 436
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	3 058 199	3 058 199
Investeringer i tilknyttet selskap	5	378 339	378 339
Investeringer i aksjer og andeler	5	814 632	814 632
Innskuddsfond	1	97 547	889 652
Sum finansielle anleggsmidler		4 348 717	5 140 822
Sum anleggsmidler		35 777 207	36 253 258
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	20 079 015	10 812 640
Fordringer			
Borettslag m. m. i mellomregning			
	7	555 909	474 368
Andre kortsiktige fordringer			
	7	4 078 647	3 758 288
Sum fordringer		4 634 555	4 232 656
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	8	31 845 953	40 241 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 845 953	40 241 322
Sum omløpsmidler		56 559 523	55 286 618
SUM EIENDELER		92 336 731	91 539 876
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	5 417 877	5 193 227
Sum innskutt egenkapital		5 417 877	5 193 227
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	69 890 083	66 319 236
Sum opptjent egenkapital		69 890 083	66 319 236
Sum egenkapital		75 307 960	71 512 463
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	1		
Utsatt skatt	4	34 910	611 189
Sum avsetninger for forpliktelser		34 910	611 189
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	8 800 000	9 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 800 000	9 200 000
Sum langsiktig gjeld		8 834 910	9 811 189
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		942 771	2 947 394
Betalbar skatt	4	1 718 141	1 823 678
Skyldig offentlige avgifter		2 518 494	2 440 908
Utbytte	12		
Borettslag m.m. i mellomregning			107 890
Annen kortsiktig gjeld	12	3 014 454	2 896 354
Sum kortsiktig gjeld		8 193 860	10 216 224
Sum gjeld		17 028 770	20 027 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 336 731	91 539 876



Organisasjonsnr: 995 981 378
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1320587.00		

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
22.25

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note
5

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Vansjø Boligbyggelag Eiendomsselskap AS	100.00%	100.00%	6629328.00	-245854.00
Vansjø Boligbyggelag Utbygging AS	100.00%	100.00%	4813785.00	88608.00
Halden og Moss Sydenboliger AS	50.00%	50.00%	481269.00	57597.00



Resultatregnskap			
Vansjø Boligbyggelag			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		10 442 750	10 642 484
Inntekter fra tekniske tjenester		2 159 031	2 518 215
Forretningsførerhonorar		15 161 325	14 905 884
Medlemsinntekter		4 370 150	3 647 150
Annen driftsinntekt		3 354 944	2 966 883
Sum driftsinntekter		<u>35 488 200</u>	<u>34 680 616</u>
Lønnskostnad	1	20 579 760	20 128 508
Avskrivning av driftsmidler	2, 3	1 331 991	1 224 290
Kontorholdskostnader		4 008 528	3 733 845
Konsulent og andre honorarer	1	591 927	591 820
Telefon og porto		531 594	516 368
Salgs og reklamekostnader		2 001 132	2 032 001
Forsikring		199 624	191 154
Annen driftskostnad	2	2 460 961	1 707 462
Sum driftskostnader		<u>31 705 518</u>	<u>30 125 449</u>
Driftsresultat		<u>3 782 682</u>	<u>4 555 167</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 188 877	3 254 897
Annen finansinntekt		71 793	1 889 800
Annen rentekostnad		330 643	380 580
Resultat av finansposter		<u>930 027</u>	<u>4 764 117</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		4 712 710	9 319 284
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 141 862	1 775 160
Ordinært resultat		<u>3 570 848</u>	<u>7 544 124</u>
Årsresultat		<u>3 570 848</u>	<u>7 544 124</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 570 848	7 544 124
Sum overføringer		<u>3 570 848</u>	<u>7 544 124</u>



Balanse			
Vansjø Boligbyggelag			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 11	29 895 148	28 987 063
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 533 342	2 125 373
Sum varige driftsmidler		<u>31 428 490</u>	<u>31 112 436</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	3 058 199	3 058 199
Investeringer i tilknyttet selskap	5	378 339	378 339
Investeringer i aksjer og andeler	5	814 632	814 632
Innskuddsfond	1	97 547	889 652
Sum finansielle anleggsmidler		<u>4 348 717</u>	<u>5 140 822</u>
Sum anleggsmidler		<u>35 777 207</u>	<u>36 253 258</u>
Omløpsmidler			
Prosjekter for utbygging og salg	6	20 079 015	10 812 640
Fordringer			
Borettslag m. m. i mellomregning	7	555 909	474 368
Andre kortsiktige fordringer	7	4 078 647	3 758 288
Sum fordringer		<u>4 634 555</u>	<u>4 232 656</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	31 845 953	40 241 322
Sum omløpsmidler		<u>56 559 523</u>	<u>55 286 618</u>
Sum eiendeler		<u>92 336 731</u>	<u>91 539 876</u>



Balanse			
Vansjø Boligbyggelag			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	5 417 877	5 193 227
Sum innskutt egenkapital		<u>5 417 877</u>	<u>5 193 227</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	69 890 083	66 319 236
Sum opptjent egenkapital		<u>69 890 083</u>	<u>66 319 236</u>
Sum egenkapital		<u>75 307 960</u>	<u>71 512 463</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	34 910	611 189
Sum avsetning for forpliktelser		<u>34 910</u>	<u>611 189</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	8 800 000	9 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>8 800 000</u>	<u>9 200 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Borettslag m.m. i mellomregning		0	107 890
Leverandørgjeld		942 771	2 947 394
Betalbar skatt	4	1 718 141	1 823 678
Skyldig offentlige avgifter		2 518 494	2 440 908
Annen kortsiktig gjeld	12	3 014 454	2 896 354
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 193 860</u>	<u>10 216 224</u>
Sum gjeld		<u>17 028 770</u>	<u>20 027 413</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>92 336 731</u>	<u>91 539 876</u>



Balanse

Vansjø Boligbyggelag

Moss, 18.05.2021

Styret i Vansjø Boligbyggelag

Richard A. Bromander
styreleder

Rune Markussen
nestleder

Bente Erin Dyrbø
styremedlem

Irene Torstenson
styremedlem

Karin Hjørnebekk
styremedlem

Jan Vidar Barstad Bergsted
styremedlem

Per Olav Busch
daglig leder

Kristin Pettersen
styremedlem



NOTER TIL VANSJØ BOLIGBYGGELAGS REGNSKAP FOR 2020

Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven, boligbyggelagsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de påløper.

Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostnadene kan sammenstiles med.

Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld.

Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler dersom de forfaller innen ett år.

Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lønn inkl. avsatt feriepenger og godtgjøring til tillitsvalgte	16.057.235	15.335.002
Arbeidsgiveravgift	2.266.069	2.419.357
Pensjonskostnader	1.534.268	1.534.859
Andre personalkostnader	<u>722.188</u>	<u>839.290</u>
Sum personalkostnader	<u>20.579.760</u>	<u>20.128.508</u>

Boligbyggelaget har i regnskapsåret sysselsatt 22,25 årsverk.

Boligbyggelaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsforpliktelsene er dekket ved kollektive pensjonsforsikringsavtaler.

Fra 01.01.2016 er pensjonsordningen innskuddspensjon for alle ansatte.

Tidligere hadde arbeidstagere ansatt før 01.11.2006 pensjonsavtale med ytelsespensjon.

Pensjonsmidler i form av innskuddsfond og premiefond har ikke tidligere vært balanseført, men ble pr 31.12.2019 tatt inn i balansen som egenkapitaljustering med kr 889.652.

Deler av årets pensjonskostnader er i 2020 trukket av pensjonsmidlene, som pr 31.12.2020 utgjør kr 97.547.

Godtgjøring til styret er i 2020 utbetalt med i alt kr. 311.926. Godtgjøringen har skjedd i samsvar med vedtak på generalforsamlingen.

Lønn og annen godtgjørelse til daglig leder er i 2020 utbetalt med kr. 1.320.587. Daglig leder har ingen avtale om etterlønn, pensjonsytelser eller lignende ut over det som omfattes av boligbyggelagets pensjonsforsikringsavtale. Daglig leder omfattes av pensjonsordning med innskuddspensjon.

Honorar til revisor er i 2020 kostnadsført med kr.210.000 ekskl.mva fordelt med kr.175.000 for revisjon og kr.35.000 for annen bistand.



NOTER TIL VANSJØ BOLIGBYGGELAGS REGNSKAP FOR 2020

Note 2 - Eiendommer

	Anskaffelses- kost pr 01.01	Avskrevet pr 01.01.20	Tilgang/ avgang 2020	Avskrevet 2020	Bokført verdi pr 31.12.2020
Garasjer	605.954	605.954			
Svaebakken 8:					
Bygningen	15.183.473	6.107.827	- 3.866.000	74.300	5.135.346
Tomten	136.000				136.000
Varnaveien 34	20.095.125	1.008.700	5.428.085	609.700	23.904.810
Tomt Nøkkeland	365.000		30.000		395.000
Tomt Fjellvegen 5	323.993				323.993
Sum eiendommer	36.709.545	7.722.481	1.592.085	684.000	29.895.149

Bygninger er avskrevet lineært med 2 % for bygg og 10 % for tekniske installasjoner. Det er fra og med 2018 ikke foretatt avskrivning på deler av bygningen Svaebakken 8, som er under ombygging til leiligheter for salg. Underetasjen i Svaebakken 8 er solgt i 2020 med et regnskapsmessig tap kr kr 1.516.000 kostnadsført under Annen driftskostnad.

Note 3 – Driftsløsøre

	<u>Inventar m.v</u>	<u>Biler</u>	<u>Sum</u>
Anskaffelseskost 01.01.2020	2.620.380	796.384	3.416.764
Tilgang i 2020	55.960	0	55.960
Avgang i 2020	0	0	0
Avskrevet pr. 31.12.2020	1.522.698	416.684	1.939.382
Bokført verdi 31.12.2020	1.153.642	379.700	1.533.342
Årets avskrivninger	492.791	155.200	647.991
Avskrivningssatser, lineære	14 – 33 %	20 %	



NOTER TIL VANSJØ BOLIGBYGGELAGS REGNSKAP FOR 2020

Note 4 – Skatt

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

Resultat før skatt	4.712.710
Permanente forskjeller	- 54.884
Endring midlertidige forskjeller	<u>2.619.448</u>
= Skattepliktig inntekt	<u>7.277.274</u>
Inntektsskatt 22 %	1.601.000
Formuesskatt 0,15 % av skattemessig formue	<u>117.141</u>
Betalbar skatt i balansen	1.718.141
Endring utsatt skatt	- 576.279
= Skattekostnad 2020	<u>1.141.862</u>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier:

	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>	<u>Endring</u>
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	- 200.000	- 200.000	0
Anleggsmidler/langsiktig gjeld	<u>358.683</u>	<u>2.978.131</u>	- 2.619.448
Grunnlag utsatt skattefordel	<u>158.683</u>	<u>2.778.131</u>	- 2.619.448
Utsatt skatt (- skattefordel)	<u>34.910</u>	<u>611.189</u>	- 576.279
Skattesats	22 %	22 %	

Note 5 - Aksjer og andeler

	Ervervsår	Kostpris	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.20
Aksjer i datterselskaper:				
Vansjø Boligbyggelag				
Eiendomsselskap AS – 100%	1979/89	2.858.199	- 245.854	6.629.328
Vansjø Boligbyggelag				
Utbygging AS – 100%	2004	200.000	88.608	4.813.785
Aksjer i tilknyttede selskaper:				
HM Sydenboliger – 50%	2003	378.339	57.597	481.269
Andre aksjer og andeler:				
FAAL, 1 andel kr.100,- tidligere nedskrevet til		1		
Storebrand ASA, 133 aksjer inkl tildelte		101		
Boligbyggelagene i Norge Oppgjør AS 100 aksjer		100.000		
Garanti Eiendomsmegling Norge AS 20.000 aksjer		89.530		
<u>BBL Datakompetanse AS, 73.857 aksjer</u>		<u>625.000</u>		
Sum bokført verdi 31.12.2020		<u>814.632</u>		



NOTER TIL VANSJØ BOLIGBYGGELAGS REGNSKAP FOR 2020

Note 6 – Prosjekter for utbygging og salg

Sum prosjektutlegg for påtenkte og igangsatte prosjekter er kr.20.079.015 pr 31.12.2020 og består av innkjøpt tomt og andre prosjektutlegg.
Herav utgjør ombyggingskostnader Svaebakken 8, jfr, note 2, kr 15.892.635.

Note 7 - Kortsiktige fordringer

Kortsiktige fordringer er vurdert til pålydende

Kortsiktige fordringer inneholder fordringer på datterselskaper:	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
	0	25.000

Note 8 – Bankinnskudd

Bankinnskudd inneholder bundet skattetrekkkonto med kr 1.428.172, og klientkonto med kr 11.489.156 som tilsvarer klientansvar ved salgsoppgjør leiligheter. Klientkonto og klientansvar er tidligere presentert brutto i balansen som del av bankinnskudd og oppgjørskonto leilighetssalg under kortsiktig gjeld, men er fra og med 2014 nettoført. Skyldig skattetrekk pr 31.12.2020 er kr 720.689.

Note 9 - Andelskapital

Pr 31.12.2019	5.193.227
Nytegninger 2020	<u>224.650</u>
Pr 31.12.2020	<u>5.417.877</u>

Note 10 - Annen egenkapital

Pr 31.12.2019	66.319.236
Tillagt fra årets resultat 2020	<u>3.570.848</u>
Pr 31.12.2020	<u>69.890.083</u>

Note 11 – Pantegjeld, pantstillelser, garantiansvar

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner kr 8.800.000 er sikret med pant i boligbyggelagets faste eiendommer i Svaebakken 8 og Varnaveien 34, Moss, med samlet bokført verdi kr 29.176.156.

Gjelden forfaller i sin helhet innen 5 år etter regnskapsårets slutt.

De samme eiendommene er stillet som sikkerhet for:

Banklån tatt opp av tilknyttet selskap Boligbyggelagene Halden og Moss Sydenboliger AS, jfr. note 5, hvor restgjelden pr 31.12.2020 utgjør kr 456.452.



NOTER TIL VANSJØ BOLIGBYGGELAGS REGNSKAP FOR 2020

Note 12 – Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld inneholder avsatte feriepenger med kr. 1.713.876

Gjeld til datterselskaper utgjør:	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
	0	1.265



Til generalforsamlingen i Vansjø Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vansjø Boligbyggelags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligbyggelagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Vansjø Boligbyggelag



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligbyggelagets 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 19. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Jan-Erik Rothe
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Rothe, Jan Erik	BANKID_MOBILE	2021-05-19 10:32

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.

Vansjø Boligbyggelag

Styrets årsmelding 2020

Til generalforsamlingen 15.06.2021





STYRETS ÅRSMELDING

for 2020 til Vansjø Boligbyggelag's generalforsamling
tirsdag 15.juni 2021.

- **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.

- **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.

- **Medlemmer / andelskapital.**

Pr. 31.12.20 hadde Vansjø Boligbyggelag 16.687 medlemmer.
I 2020 fikk Vansjø Boligbyggelag en netto tilgang på 484 medlemmer.
Andelskapitalen pr. 31.12.20 utgjorde kr 5.417.877,-

- **Forvaltning.**

Pr. 31.12.2020 forvaltet Vansjø Boligbyggelag 7936 leiligheter i 194 selskaper.
Antall leiligheter under forvaltning ble økt med 342 leiligheter i 2020.

Vansjø Boligbyggelag har også hatt forretningsførselen for FAAL, og sine datterselskaper.

- **Lagets tillitsvalgte – revisor – selskapets ledelse**

Styret:

Richard A. Bromander	styreleder	- ikke boende, enebolig, 1515 Moss.
Rune Markussen	nestleder	- ikke boende, enebolig, 1664 Rolvsøy
Jan Vidar B. Bergsted	styremedlem	- boende, Helgedalen BRL 1528 Moss
Kristin Pettersen	styremedlem	- boende, Ekely BRL 1529 Moss
Karin Bjørnebekk	styremedlem	- ikke boende, flermannsbolig, 1526 Moss
Irene Torstenson	styremedlem	- boende, Refsnes 4 BRL, 1518 Moss
Bente Erin Dyrop	Representant for de ansatte	

Varamedlemmer:

Kristin Mellingen	Fast møtende, ikke boende, enebolig, 1580 Rygge.
Roald Engman	Boende, Refsnesbakken BRL, 1518 Moss
Stian Christoffer Moen	Boende, Vangen BRL
Beate Kildahl	Representant for de ansatte



Valgkomite:

Bjørn David Larsen	leder av valgkomiteen – ikke boende, Sameiet Refsnes Terrasse, 1512 Moss
Rigmor T. Kristiansen	medlem av valgkomiteen – boende, Solhøida BRL, 1529 Moss
Bjørn Ørnulf Kiserud	medlem av valgkomiteen – boende, Fjellvegen BRL, 1532 Moss
Björg Andreassen	medlem av valgkomiteen – boende, Øreåsen BRL, 1528 Moss
Irene Torstenson	medlem av valgkomiteen - oppnevnt av VBBL – boende, Refsnes 4 BRL, 1518 Moss..
Terje Kristian Paulsen	varamedlem til valgkomiteen – boende, Kollen BRL, 1528 Moss
Jan Vidar B. Barstad	varamedlem oppnevnt av VBBL – boende, Helgedalen BRL, 1528 Moss

Revisor: PricewaterhouseCoopers AS (PwC)

• Styrets arbeid

Styret har siden siste ordinære generalforsamling avholdt 5 styremøter. Det er gjort vedtak i 36 protokollerte saker, blant annet:

- Årlig risikovurdering av VBBL's forretningsførsel og eiendomsmeglervirksomhet.
- Årlig gjennomgang av årsrapport til styret om hvitvasking, hvitvaskingsrutiner, kundekontrollrutiner, kommunikasjonsrutiner og nye rutiner for VBBL's eiendomsmeglervirksomhet.
- Hva skjer i årene som kommer – teknologi, utskifting av ansatte
- Rekruttering av ny ledelse i selskapet.
- Løpende gjennomgang av VBBL's periodiske regnskaper.
- Løpende gjennomgang av meglervirksomhetens periodiske regnskaper og markedsandeler.

• Selskapets ansatte

Antall faste ansatte i 2020 var 25 personer med til sammen 22,26 årsverk. Av disse var 16 kvinner og 9 menn.

Selskapets alderssammensetning:

Alder 40-49: 40 %

Alder 50-59: 40 %

Alder 60-67: 20 %

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.



- **Sykefravær m.m.**

I 2020 hadde VBBL et korttidsfravær på 1,8 %. Medregnet langtidsfravær var sykefraværsprosenten i 2020 på 4,3 %. Langtidsfraværet var ikke relatert til ansettelsesforholdet i VBBL.

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

Ansatte fikk i 2020 tilbud om vaksine mot influensa.

- **Kursvirksomhet**

Som følge av koronasituasjonen er ulike fagkurs i 2020 avholdt digitalt på Teams.

Daglig leder har deltatt på generalforsamling i NBBL, gjennomført digitalt på Teams.

Daglig leder har også i perioden sittet i styret i eiendomsmeglerkjeden GARANTI, og har deltatt på digitale styremøter og digital generalforsamling gjennomført på Teams.

Som følge av koronasituasjonen ble ikke det årlige kurset for tillitsvalgte gjennomført i 2020.

- **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, eiendomsmegling, data osv.

I 2020 har møtene blitt avholdt digitalt..

- **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.

- **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 for eiendommen ligger nå ute på høring.

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. 5 leiligheter og næringsseksjon er solgt.

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 32..

Vansjø Boligbyggelag eier 18 garasjeplasser i Strandpromenaden 132. Selskapet eier kun garasjebygningene. Tomten festes av Reiertangen BRL fra Frelsesarmeens Eiendommer AS, Garasjeplassene leies ut fra Vansjø Boligbyggelag til andelseierne i borettslaget.

- **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/sameiermøter og kursvirksomhet. De samme lokaler leies også ut til ulike former for selskapeligheter. I tillegg leies resterende lokaler ut til ulike typer næringsformål.

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 2020 ikke hatt prosjekter under bygging.

Halden og Moss Sydenboliger 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. Som følge av koronasituasjonen har ikke fritidseiendommen blitt benyttet i 2020.

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.

GARANTI AS

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.

FAAL

Vansjø Boligbyggelag eier 1 andel i FAAL Moss AL.

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.

- **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 eiendomsめglere, ble 24 % av leilighetene omsatt gjennom GARANTI avd. Vansjø Boligbyggelag, noe som er en nedgang på 4,0 % fra 2019.



Provisjonsinntektene i forbindelse med boligsalg gjennom GARANTI, avd. Vansjø Boligbyggelag var i 2020 på kr.2.917.846,-, en nedgang på 0,7% fra 2019. Provisjonsinntektene er eksklusive 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".

• Medlemskort og medlemsfordeler

Vansjø Boligbyggelag sender hvert år ut , sammen med giro for medlemskontingent, et personlig medlemskort som kan benyttes i forbindelse med kjøp av ulike produkter og tjenester. Medlemskortet gir rabatter både på nasjonale avtaler og i lokale forretninger. Rabattavtalene i medlemskortet gir medlemmene til dels gode rabatter. Fra 2021 vil medlemskortene bli digitale.

• Miljø.

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

• Kontingent.

Medlemskontingenten i 2020 for både boende og ikke- boende medlemmer var kr.300,- . VBBL har gratis juniormedlemskap frem til det året medlemmet fyller 18 år. Innmeldingsgebyr er kr. 350,-

• Regnskap 2020

Årsregnskapet for 2020 presenteres i samsvar med regnskapsloven.

Hoved- og nøkkeltall i regnskapet. (Beløpene er avrundet og angitt i hele 1000 kroner):

Driftsinntekter	35 488	Totalkapital	92 337
Driftskostnader	31.705	Egenkapital	75 308
Driftsresultat	3 783	Omløpsmidler	56 560
Netto finansinnt.	930	Korts. Gjeld	8 194
Skatt	1 142	Arbeidskapital	48.366
Årsresultat	3 571	Prosjektutlegg	20 079

Styret foreslår at årets overskudd kr. 3.570,848,- tillegges annen egenkapital. Hva for øvrig angår regnskapet vises det til regnskapets noter samt revisors beretning.




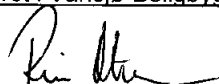
- **Fortsatt drift.**

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 settes opp under denne forutsetningen.

Moss den 18.05.2021

Styret i Vansjø Boligbyggelag

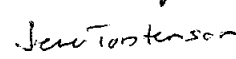

Richard A. Bromander
Styrets leder


Rune Markussen
Nestleder


Jan Vidar Barstad Bergsted


Kristin Pettersen


Karin Bjørnebekk


Irene Torstenson


Bente Erin Dyrop


Per Olav Busch
Daglig leder